

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第390號

原告 林紫英

被告 林鈺芳

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○○巷○○號四樓之十房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國一百一十三年十月十四日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣壹萬玖仟元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾萬元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣叁拾壹萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項部分，於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣陸仟叁佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣壹萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告林紫英起訴時訴之聲明第2項原係：被告林鈺芳應給付原告新臺幣（下同）38,000元，及自民國113年9月14日至遷讓房屋之日止，按月給付原告19,000元，嗣又於113年12月19日當庭變更訴之聲明第2項

01 為：被告應自113年10月14日至遷讓房屋之日止，按月給付
02 原告19,000元（見本院卷第75頁），核屬減縮應受判決事項
03 之聲明，依上開規定，應予准許。

04 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
05 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
06 判決。

07 貳、實體部分

08 一、原告起訴主張：原告於112年8月14日將原告所有門牌號碼宜
09 蘭縣○○鄉○○路00巷00號4樓之10房屋（下稱系爭房屋）
10 出租予被告林鈺芳，兩造於112年8月14日簽立房屋租賃契約
11 書（下稱系爭租約），租期自112年8月14日起至114年8月13
12 日止，每月租金為19,000元，約定被告應於每月14日前繳納
13 租金，被告於113年8月27日逾期匯款19,000元繳納113年7月
14 之租金，自113年8月14日起即未給付任何租金予原告，原告
15 前以存證信函通知被告限期繳清及遷移，被告仍置之不理，
16 並以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，系爭租約
17 既已終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還，爰依民法第
18 767條第1項規定，請求被告返還系爭房屋；又被告不付租
19 金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致
20 原告每月受有相當於租金之損害，另依不當得利之法律關
21 係，請求被告自113年10月14日起至騰空遷讓返還系爭房屋
22 之日止，按月給付原告19,000元等語。並聲明：(一)被告應將
23 系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自113年10月14日
24 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,000
25 元。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀提出
27 答辯及聲明。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張被告有向其承租系爭房屋，租期自112年8月14日起
30 至114年8月13日止，每月租金為19,000元，約定被告應於每
31 月14日前繳納租金，被告於113年8月27日逾期匯款19,000元

01 繳納113年7月之租金，自113年8月14日起即未給付任何租金
02 予原告等情，業據原告提出建物登記第一類謄本(見本院卷
03 第77頁至第79頁)、系爭租約(見本院卷第15頁至第27頁)、
04 原告之礁溪鄉農會帳戶明細(見本院卷第87頁至第101頁)等
05 件為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
06 出任何書狀爭執，本院審酌前揭書證內容，堪信原告主張為
07 真實。

08 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
09 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
10 段、第767條第1項前段定有明文。次按承租人應依約定日
11 期，支付租金；租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，
12 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
13 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
14 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
15 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止
16 契約，民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段亦分別
17 定有明文。再按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：
18 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
19 時，土地法第100條第3款亦有明文。經查，被告自113年8月
20 14日起即未按期繳納租金，迄至113年10月14日止，所積欠
21 租金經扣除押金19,000元後，顯已逾2期以上之金額未清
22 償，又原告曾以存證信函催告被告所積欠租金，因被告均未
23 置理，原告復以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表
24 示，起訴狀繕本於113年11月5日公示送達予被告，並於000
25 年00月00日生送達之效力，有送達證書在卷可參(見本院卷
26 第65頁)，可認原告終止系爭租約之意思表示已於113年11月
27 26日送達被告，是系爭租約發生終止效力。則系爭租約既已
28 合法終止，被告已失去使用收益系爭房屋之權利，自負有返
29 還系爭房屋之義務，是原告請求被告返還系爭房屋，即屬有
30 據。

31 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
02 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
03 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
04 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
05 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
06 年台上字第1695號裁判意旨參照）。查本件被告向原告承租
07 系爭房屋，迄今僅繳付租金至113年7月14日，而113年8月14
08 日應繳納之租金係由被告支付之19,000元押租金抵扣，惟被
09 告之財物迄今仍堆放在系爭房屋內而無權占有系爭房屋迄
10 今，被告無法律上之原因，而受有占有使用系爭房屋之利
11 益，致原告受有損害，自應返還其利益。又依系爭租約約定
12 被告每月應繳納之租金為19,000元，堪認被告無權占用系爭
13 房屋所得之利益，即為每月19,000元。是原告依不當得利規
14 定，請求被告自113年10月14日起至遷讓返還系爭房屋予原
15 告之日止，按月給付原告19,000元，應屬有據。

16 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係及不當得利法律關
17 係，請求被告騰空遷讓遷讓系爭房屋予原告，並請求被告給
18 付自113年10月14日起至清償日止至被告返還系爭房屋之日
19 止，按月給付19,000元，為有理由，應予准許。

20 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，
21 爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院並依職權定被告以
22 相當金額供擔保後，得免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
24 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

28 以上為正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同
30 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
02 本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

05 書記官 陳靜宜