

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第272號

原告 三禾資產管理股份有限公司

法定代理人 練台生

訴訟代理人 高治明

被告 品川智庫有限公司

法定代理人 佐治正

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路0號12樓之15及高雄市○○區○○○路0號19樓之5房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬柒佰伍拾元，及自民國一一〇年十月七日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或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項但書第2款、第3款規定甚明，此一規定於簡易訴訟程序亦有準用，為同法第436條第2項所明定亦有明文。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落高雄市○○區○○○路0號12樓之15及19樓之5房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）120,750元及自民國110年9月7日起至遷讓之日止按月給付原告42,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負

擔。嗣於審理中變更訴之聲明第2項為：被告應給付原告120,750元及自民國110年10月7日起至遷讓之日止按月給付原告42,000元。（本院卷第104頁）。審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，請求金額之變更亦屬減縮應受判決事項之聲明，故其所為訴之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386條各款所列情形，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○○路0號12樓之15及19樓之5房屋（下合稱系爭房屋）為原告所有，原告分別於109年9月7日、110年1月31日與被告簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租約），約定租期分別自109年9月10日起至110年12月31日、110年1月31日起至110年12月31日止，租金每月各為16,000元、26,000元，管理費及水電費應由被告負擔。詎被告於110年7月僅繳納部分租金5,250元，即未給付租金，迄至原告起訴時已積欠租金達3月共120,750元，原告遂於110年7月9日以高雄苓雅郵局第000326號存證信函通知被告應於該月9日前給付，並於7月18日前遷離清空，惟被告收受上開存證信函仍拒絕履行，原告遂於110年8月31日再以苓雅郵局第000000號存證信函通知被告終止系爭租約。是被告尚積欠110年7月起至9月7日之租金共120,750元【計算式： $(16,000 \times 3 + 26,000 \times 3) - 5,250 = 120,750$ 】，且系爭租約終止後被告無權占有系爭房屋之不當得利，致原告受有不能使用該屋之損害，以系爭房屋每月租金各16,000元、26,000元，共42,000元計算，爰依民法第767條、第455條、第179條及系爭租約，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋，及被告應給付積欠之租金及不當得利等語。並聲明如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述等語。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一)關於返還系爭房屋部分：按承租人於租賃關係終止後，應返
03 還租賃物；乙方於租賃期滿或終止應即將房屋回覆原狀或經
04 甲方同意後無需拆除僅將可移動家具設備遷空後交還甲方，
05 民法第455 條前段、系爭租約第5 條分別定有明文。經查，
06 原告主張之前揭事實，業經提出系爭租約2份、存證信函2
07 份、公司登記資料在卷為證（本院卷第13-35頁），被告已
08 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
09 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1
10 項規定，應視同自認，故系爭租約已於110 年8 月31日終
11 止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

12 (二)關於請求給付租金及相當於租金之不當得利部分：次按無法
13 律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利
14 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
15 179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
16 以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故
17 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
18 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
19 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
20 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
21 （最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294
22 號判決意旨參照）。查，原告主張被告自110 年7月起至110
23 年9 月7日，積欠原告120,750元租金等情，被告已於相當時
24 期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備
25 書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項規定，
26 應視同自認，原告前揭主張堪信為真。又原告依不當得利之
27 規定請求被告自110 年10月7日起給付相當於租金之利益，
28 以每月42,000 元計算，衡諸系爭房屋位於高雄市苓雅區為
29 商辦大樓，周圍生活機能便利，被告承租系爭房屋做為辦公
30 室及店面使用（見本院卷第16頁、第22頁系爭租約），原租
31 金分別為每月16,000、26,000元，依現今社會經濟狀況等情

01 亦應相當，則以此金額作為計算不當得利金額之標準，自屬
02 適當，故原告請求被告應給付積欠之租金120,750元，並自1
03 10年10月7日起至返還系爭房屋止給付相當於租金之利益每
04 月42,000元，為有理由，應予准許。

05 四、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項及民法第455 條規定
06 請求被告遷讓返還系爭房屋，並依民法第179 條規定及系爭
07 租約請求被告給付租金120,750元，及自110 年10月7日起至
08 遷讓返還系爭房屋之日止，每月給付42,000元，均屬有據，
09 應予准許。

10 五、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為
11 被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款規定，依
12 職權宣告假執行。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
15 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

16 以上正本係照原本作成。

17 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。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
20 書記官 吳語杰