

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第402號

原告 李宗裕
被告 李文典

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣竹南鎮環市段○○○○○號建物即門牌號碼苗栗縣竹南鎮環市路○段○○○巷○弄○號八樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍萬壹仟貳佰元；並應自民國一百十三年七月一日起至遷讓返還前項房屋之日止按月給付原告新臺幣壹萬貳仟捌佰元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

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、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2款、第3款分別定有明文。原告原起訴之訴之聲明第2項主張：「被告應給付原告新臺幣（下同）51,200元，及自民國113年6月30日起至遷讓之日止按月給付原告12,800元。」（本院卷第13頁），復於113年10月22日本院言詞辯論程序變更如主文第2項所示（本院卷第91頁），核其原因事實均未變動，僅減縮其請求之金額，核無不合，應予准許。
- 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386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

01 一、原告主張：被告於105年1月1日起至同年12月31日止向原告
02 承租苗栗縣竹南鎮環市段0000○號建物即門牌號碼苗栗縣竹
03 南鎮環市路0段000巷0弄0號8樓之房屋（下稱系爭房屋），
04 約定每月租金11,000元、押租金則為22,000元，另管理費1,
05 800元由被告負擔並連同租金於每月5日前一併給付原告，嗣
06 前開租約屆滿後，雙方未另定新約而以原條件繼續為不定期
07 租賃契約（下稱系爭租約）。詎被告自112年間起繳款經常
08 遲延，自113年3月1日起即未給付任何租金，並以LINE通訊
09 軟體（下稱LINE）訊息向原告表示要在113年6月底搬遷，但
10 仍遲未清償113年3月至6月積欠之租金與管理費共51,200
11 元，亦未返還房屋占用迄今，而受有不當得利，爰依民法第
12 455條、第767條第1項、第179條規定及系爭租約第3條約
13 定，請求被告返還系爭房屋，並給付積欠租金及管理費51,2
14 00元，及自113年7月1日起按月給付12,800元之不當得利等
15 語。並聲明：如主文第1至2項所示。

16 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
17 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
18 為判決。

19 三、本院之判斷：

20 (一)被告應將系爭房屋返還原告：

21 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
22 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
23 有明文。經查，觀諸兩造113年4月15日LINE對話紀錄，原告
24 向被告詢問：「請問你新家何時會好？」，被告稱：「5月
25 月底前會完成」，原告又進一步詢問：「所以有確定租到幾
26 月？」，被告則回覆：「6月會開始搬，應該會租到6月」等
27 語，可知被告表示要搬離系爭房屋之意思後，經原告詢問確
28 定之租期終止日時則稱至113年6月，又觀諸系爭租約第3、4
29 條約定，兩造約定之租金計算及繳納方式均按月計算之，是
30 被告既未指定終止日，其所稱「租到6月」即應指租至6月當
31 期之租期屆滿方是，從而，兩造係於113年4月15日以前開LI

01 NE對話合意於113年6月30日終止系爭租約，堪可認定。又系
02 爭租約既於113年6月30日終止，承租人即被告於該期間屆滿
03 後，即負有返還租賃物即系爭房屋之義務，又原告主張系爭
04 房屋迄今仍由被告占用當中等情（本院卷第93頁），有本院
05 就系爭房屋地址向被告送達而於113年9月16日經被告收受之
06 送達證書在卷可查（本院卷第71頁），且被告已於相當時期
07 受合法之通知（本院卷第69至71頁），而未於言詞辯論期日
08 到場，亦未提出準備書狀爭執，應視同自認，堪信前開原告
09 之主張為真實，則原告請求被告應自系爭房屋遷出，並將系
10 爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

11 2.原告雖亦主張依民法第767條第1項請求被告返還系爭房屋，
12 惟此與民法第455條乃為選擇合併之請求權基礎，本院乃擇
13 一為原告有利之判決，併此敘明。

14 (二)被告應給付原告113年3月至同年6月之積欠租金及管理費共5
15 1,200元：

16 按系爭租約第3條約定：「租金每個月壹萬壹仟（不含管理
17 費）元正，乙方不得藉任何理由拖延或拒納，管理費由乙方
18 負擔另外加在房租（每月壹仟捌佰元）。」（本院卷第19
19 頁）。是由前開約定可知，被告於租賃期間應給付之租金應
20 為每月11,000元，管理費1,800元則由被告負擔並繳納予原
21 告，且此為被告依系爭租約所應負擔之契約債務，原告主張
22 被告僅給付租金及管理費至113年2月，113年3月至同年6月
23 之租金、管理費均未給付，即共積欠51,200元（計算式：
24 （租金11,000元+管理費1,800元）×4個月=51,200元），業經
25 原告提出兩造間113年3月27日至同年7月30日之LINE對話紀
26 錄、租金收款紀錄為據（本院卷第79至86頁），亦未見被告
27 爭執，是被告應給付原告前開積欠之租金、管理費共51,200
28 元，亦堪認定。

29 (三)被告應自113年7月1日起按月給付12,800元之不當得利：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能

01 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定
02 有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益
03 為社會通常之觀念，是倘承租人於租賃關係消滅之後，仍繼
04 續無權占有租賃物，排除出租人對於租賃物之管領使用者，
05 該等使用期間之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租
06 金之價額，以代返還其不當得利。查被告自系爭租約於113
07 年6月30日終止後，無法律上之原因繼續占有系爭房屋，致
08 原告無法使用系爭房屋外，尚須代為繳納系爭房屋之管理費
09 1,800元，因而受有損害，其自應給付原告相當於租金之不
10 當得利，並將未納管理費所得之利益返還原告。而系爭租約
11 之租賃標的即為系爭房屋，兩造每月約定租金為11,000元，
12 且尚須繳納管理費1,800元，是可認被告如占有前述標的可
13 獲得每月相當於租金及房屋受有管理之利益共為12,800元，
14 是原告請求被告自系爭租約屆滿之翌日即113年7月1日起至
15 返還系爭房屋之日止按月給付不當得利12,800元，應屬有
16 據。

17 四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條、系爭租約第3條
18 規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付5
19 1,200元，並自113年7月1日起按月給付原告12,800元，為有
20 理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
22 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
23 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
26 民事第二庭 法官 陳景筠

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
31 書記官 周曉羚