臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

115年度員簡字第98號

原　　告　洪錦

訴訟代理人　施驊陞律師

被　　告　寓恆開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　史子恆　　原住同上

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣臺中地方法院114年度沙簡字第538號裁定移送前來，本院於民國115年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號2樓至6樓房屋遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣9萬8384元，及自民國115年5月24日起至遷讓返還前項房屋日止，按月給付原告以新臺幣4萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項、第二項前段得假執行；第二項後段各期清償期屆至部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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：

一、原告主張：被告於民國112年4月29日向原告承租門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號2樓至6樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期限自112年5月1日起至118年4月30日止，為期6年，租金每

月新臺幣（下同）4萬元，水電費由被告負擔。詎被告自113年11月起即未給付租金，並由原告代墊水電費，被告尚積欠至113年12月止之租金8萬元、累計至113年10月止之電費8611元、累計至113年11月止之水費9773元，共計9萬8384元。被告欠繳租金已達2個月之租額，經原告催告仍未為給付，原告依法得終止系爭租約，爰以起訴狀繕本送達被告之日為終止系爭租約之意思表示。又系爭租約已終止，被告無權占用系爭房屋，爰依民法第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段、第179條等規定及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應給付原告9萬8384元，及自起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元。

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。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據其提出系爭租約、台灣電力公司繳費通知書、水費明細、臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）114年度司聲字第277號民事裁定暨確定證明書、存證信函等件為證（見臺中地院補字卷第15至37頁），又被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，本院綜合調查證據之結果及全辯論意旨，認原告之主張堪信為真實。

㈡按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1項、第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段

分別定有明文。查原告為系爭房屋之所有人且為出租人，被告自113年11月起即未繳付租金，故至114年6月原告提起本訴訟時，遲付租金之總額已達2個月之租額，原告以本件起訴狀繕本向被告為終止租賃契約之意思表示，自為合法。又本件起訴狀繕本業於115年5月24日發生合法送達被告之效力，有本院公示送達證書存卷可稽（見本院卷第51頁），則系爭租約應於115年5月24日發生合法終止之效力。而系爭租約終止後，被告迄未將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬無權占有，則原告依第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，並依系爭租約約定，請求被告給付積欠租金、水電費共計9萬8384元，洵屬有據，應予准許。

㈢再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條復有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。查系爭租約已於115年5月24日合法終止，已如前述，則被告自該時起即喪失使用系爭房屋之法律上原因，惟仍繼續使用系爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，又原告將系爭房屋出租予被告時，每月應付租金為4萬，業如上述，準此，依系爭租約及不當得利之法律關係，原告請求被告自契約終止之日即115年5月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月以4萬元計算相當於租金之不當得利，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、系爭租約之約定及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告9萬8384元，及自115年5月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付4萬元，為有理由，應予准許。

五、本判決主文第1項、第2項前段部分係就民事訴訟法第427條

第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，由本院依職權宣告假執行。另本判決主文第2項後段部分，係有關財產權將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至時得假執行。是原告聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係於其獲勝訴判決時，促請本院依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行，毋庸另予以准駁之諭知，併此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

員林簡易庭　法　官　吳怡嫻

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　施嘉玫