

臺灣新北地方法院民事判決

113年度小字第2號

原告 洪銀興

被告 宋映龍

上列當事人間請求給付房屋租金事件，經本院於民國113年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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。查原告起訴聲明原為：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0巷0弄0號5之2房屋全部遷讓返還原告。及給付租金新臺幣（下同）22500元並自民國113年3月15日起至遷讓之日止，按月賠償7500元。（見本院113年度板簡字第1272號卷，下稱板簡卷，第11頁）。嗣於113年10月16日本院言詞辯論期日當庭以言詞減縮上開聲明為：被告應給付原告22500元（見本院卷第35頁），核原告所為變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，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條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：兩造於民國112年5月16日簽訂租賃契約書（下稱  
03 系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼新北市○○區  
04 ○○路0巷0弄0號5之2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間  
05 自112年5月16日起至113年5月15日止，每月租金新臺幣（下  
06 同）7500元，被告積欠原告112年12月、113年1月、113年2  
07 月房租，合計22500元，屢經催繳，被告仍未依約履行給付  
08 租金，原告遂於112年12月20日以永和永貞郵局第00474號存  
09 證信函（下稱系爭催繳租金函）通知被告於函到5日內繳清  
10 所欠租金，惟被告仍未予置理，原告復於同日以永和永貞  
11 郵局第00475號存證信函（下稱系爭終止租約函）終止系爭  
12 租約，則被告仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有。又  
13 被告於系爭租約終止前，有依約繳付租金之義務，原告自得  
14 請求被告給付計算至112年12月所欠之租金；另被告於系爭  
15 租約終止後，持續占有使用系爭房屋，乃無法律上之原因，  
16 獲得相當於租金之利益，請求被告按月返還相當於租金7,50  
17 0元之不當得利，故被告應給付原告上開欠繳租金及計算至1  
18 13年2月止之不當得利共計22500元。爰提起本件訴訟。並聲  
19 明：被告應給付原告22500元。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

21 三、本院之判斷：

22 依系爭租約第三條約定，租金每個月為7500元，應由被告按  
23 月給付，業據原告提出系爭租約、系爭催繳租金函、系爭終  
24 止租約函等件影本為證（見板簡卷第13至51頁）。又按無法  
25 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民  
26 法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得  
27 相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。原告以系爭催繳  
28 租金函催告被告繳付欠租，被告未予置理，原告復以系爭終  
29 止租約函通知被告終止系爭租約，則原告雖未提出系爭終止  
30 租約函於何時合法送達被告，惟被告已於相當時期受合法通  
31 知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，足認原告

01 主張原告於112年12月20日以系爭終止租約函終止系爭租約  
02 後，被告無權占有系爭房屋致原告受有無法繼續使用收益系  
03 爭房屋之損害，被告尚積欠112年12月、113年1月、113年2  
04 月租金及相當於租金之不當得利每月各7500元，合計22,500  
05 元之事實為真，則原告依系爭租約約定及不當得利之法律關  
06 係，自得請求被告如數給付。

07 四、綜上所述，原告依系爭租約約定及不當得利之法律關係，請  
08 求被告給付原告22500元，為有理由，應予准許。並依民事  
09 訴訟法第436條之20規定，職權宣告假執行。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
12 民事第一庭 法官 朱慧真

13 以上正本係照原本作成

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
17 書記官 劉芷寧