

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第97號

原告 吳克謙
被告 黃世隆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○街○○○巷○○○號四樓房屋內後室套房房間一間騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟元，及自民國一一三年九月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

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2款、第3款分別定有明文。查原告訴之聲明：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○街000巷00號4樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣(下同)34,000元並自民國113年5月1日起至遷讓之日止按月賠償8,000元。(二)屋內若有設備損壞由被告負擔。嗣於言詞辯論期日變更聲明：被告應將坐落於新北市○○區○○街000巷00號4樓房屋內後室套房房間1間(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告，及給付租金34,000元並自民國113年9月1日起至遷讓之日止按月賠償8,000元(見本院卷第39頁至第41頁)，經核原告上開所為屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，尚無不合，應予准許。

01 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
02 訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造
03 辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：被告於112年12月20日向原告承租系爭房屋，雙
06 方約定租期1年，即自112年12月20日起至113年12月19日
07 止，每月租金8,000元，押金1個月，於每月20日給付（下稱
08 系爭租約）。詎被告於113年2月即未按約繳付租金，原告以
09 LINE通訊軟體通知被告3天內匯款，否則押租金直接扣掉，
10 只住到113年2月19日等情，嗣被告仍未繳付，兩造另約定於
11 113年3月20日至4月之租金為1萬元，之後每期租金8,000
12 元，改為每月5日給付當月租金，惟被告於113年6月2日給付
13 1期租金8,000元後，迄至113年8月底，尚積欠租金共計34,0
14 00元，經原告以存證信函催告被告支付並告知將終止系爭租
15 約，且租期亦已屆至，迭經催討，被告均不予置理。又系爭
16 租約自113年8月31日起已終止，被告對系爭房屋即屬無權占
17 有，自應按月賠償原告8,000元之損害迄交屋之日止。爰依
18 民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1
19 項前段及土地法第100條第3款提起本件訴訟等語。並聲明：
20 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及給付租金34,000元
21 並自113年9月1日起至遷讓之日止按月賠償8,000元。

22 三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀
23 為聲明、陳述。

24 四、本院之判斷：

25 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函、LINE通
26 訊軟體紀錄及土地建物第一類謄本等件為據(見重簡卷第13
27 頁至第49頁、第87頁至第93頁)，被告對於原告主張之事
28 實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
29 場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，堪認原告之主張為
30 真。

31 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承

01 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
02 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
03 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
04 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
05 者，得請求返還之；出租人非因承租人積欠租金額，除擔保
06 金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋。民法第440條
07 第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段、土
08 地法第100條第3款分別定有明文。次按無法律上之原因而受
09 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
10 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又
11 無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利
12 益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀
13 念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還
14 相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號裁判意
15 旨參照）。查被告積欠租金總額既已達2個月之租額，又經
16 原告催告仍未繳納前揭欠租，系爭租賃契約即已於113年8月
17 31日終止，則原告本於前述法律關係，請求被告遷讓返還系
18 爭房屋，並給付積欠租金34,000元【計算式：2月房租8,000
19 元－押租金8,000元＋113年3月20日至4月之房租於113年3月
20 9日合意為10,000元＋（113年5月起至113年8月止共4個月×
21 8,000元）－被告前於113年6月2日繳付之房租8,000元＝34,
22 000元】，自屬有理。又被告自113年9月1日起無權占有原
23 告之系爭房屋，享有相當於租金之利益，而致原告受損害，
24 則原告依民法第179條規定，請求被告應自113年9月1日
25 起，按月給付相當於原約定之租金額8,000元之不當得利予
26 原告，應為可採。

27 五、綜上所述，原告依民法第440條第1項、第2項前段、第455條
28 前段、第767條第1項前段及土地法第100條第3款規定，請求
29 被告應將系爭房屋全部騰空遷讓並返還原告，並自113年9
30 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,0
31 00元，為有理由，應予准許。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

03 民事第二庭 法 官 顏妃琇

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

08 書記官 徐安妘