臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第1683號

原　　告　陳萬居

000000000000000000

訴訟代理人　陳資源

被　　告　葉盈宜

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號6樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣11萬4,367元。

三、被告應自民國114年10月2日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬3,000元。

四、訴訟費用(減縮部分除外)由被告負擔。

六、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣1萬4,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣11萬4,367元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣1萬3,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告原聲明請求：㈠被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○

◯街000巷00號6樓之房屋(下稱系爭房屋)騰空返還原告。㈡被告應給付原告新台幣(下同) 2萬9,000元。㈢被告應自112年12月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元。嗣於民國115年4月10日言詞辯論期日當庭變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋騰空返還原告。㈡被告應給付原告11萬4,367元。㈢被告應自114年10月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元。核原告所為訴之變更係部分擴張、部分減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，復無民事訴訟法第386條所列各款情事，依同法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告於109年12月15日向原告承租系爭房屋，約定租賃期限為109年12月15日起至110年12月15日止，租金每月1萬3,000元。嗣於租期屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，詎被告自113年10月15日起陸續積欠租金，截至114年10月1日止，扣抵押租金2萬6,000元後，積欠租金11萬4,367元，是原告以本件起訴狀繕本之送達作為催告被告於文到後10日內限期繳租否則終止系爭房屋租賃契約之意思表示。而被告於租賃契約終止後，繼續占有使用系爭房屋，自屬無權使用系爭房屋，因而獲有相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第455條、租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空返還予原告。㈡被告應給付原告萬11萬4,367元。㈢被告應自114年10月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

三、本院得心證理由：

㈠原告主張之事實，業據其提出新北市政府稅捐稽徵處中和分處114年9月11日新北稅中二字第1145442925號函暨附件、房

屋租賃契約書、中華郵政股份有限公司客戶歷史交易清單等件為證(見本院卷第89頁至第97頁、第109至119頁、限閱卷)，自堪認為真實。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第2項前段、第451條分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。

㈢次按，契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年度台上字第2012號判決意旨參照）

㈣查，兩造先前所簽立之書面租賃契約，因被告於租約到期後仍為居住使用並曾按月給付租金，且原告未有反對之意思表示，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約，但因被告自113年10月15日起即未依約按月給付租金，迄114年10月1日共計積欠14萬0,367元租金，則原告以本件起訴狀送達作為催告限期於10日內繳納租金，否則視為終止租約之意思表示，於法有據，而本件起訴狀於114年9月2日公示送達而於同年月00日生送達效力，且經送達翌日起10日內未經繳租視為契約終止，有本院公示送達證書可佐（見本院卷第73頁），從而，兩造間不定期租約已合法終止，被告已無法律上權源繼續占有、使用系爭房屋，原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。再者，被告自113年10月15日至114年10月1日止期間所積欠之租金合計14萬0,367元，扣抵押租金2萬6,000元後，原告本

於不定期租賃契約關係，請求被告給付11萬4,367元租金，即屬有據。又系爭租約之租賃關係業已於114年10月1日合法終止，則被告已無占有系爭房屋之正當權源，惟被告迄今仍占用系爭房屋，自屬無權占有而對原告之所有權有所妨害，且被告獲有相當於租金之不當得利。故原告依民法第179條規定，請求被告自114年10月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金即每月1萬3,000元之不當得利之利益等語，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條、租賃契約法律關係、不當得利法律關係，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項、第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　陳怡伶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

書　記　官　蔡儀樺