

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1071號

原告 崇賢振英股份有限公司

法定代理人 賴佩君

訴訟代理人 邱碩松律師

被告 楊傑

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○路0段000巷00號7樓7G房屋及地下3樓第28號車位返還原告。

被告應給付原告新臺幣23萬650元，及自民國114年12月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國114年12月23日起至遷讓返還第1項所示房屋及車位之日止，按月給付原告新臺幣3萬8150元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原起訴聲明：被告應將門牌號碼臺中市○○街0段000巷00號7樓7G房屋（下稱系爭房屋）及地下3樓第28號車位（下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭標的）返還原告，嗣更正聲明為：被告應將門牌號碼臺中市○○路0段000巷00號7樓7G房屋及地下3樓第28號車位返還原告（見本院卷第85頁），核原告所為乃更正系爭房屋之地址，而非訴之變更，核無不合，先予說明。

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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：兩造於民國114年2月14日簽立租賃契約（下稱系
03 爭租約），由被告向伊承租系爭標的，租期為114年2月24日
04 至114年8月22日，租金每月新臺幣（下同）3萬6750元，自1
05 14年7月起則調整為3萬5000元，車位租金為3150元，合計為
06 3萬9900元，114年7月起則合計為3萬8150元，併約定被告須
07 於每期之始日起5日內給付。租期屆滿前，被告向伊表示欲
08 延長租約至114年12月22日，伊亦表示同意。詎被告自114年
09 7月起未再給付租金，經伊屢次催繳，其均未回應。系爭租
10 約於114年8月22日屆滿後，兩造合意延長至同年12月22日，
11 現系爭租約於114年12月22日屆期，被告自應於114年12月23
12 日起返還系爭標的、給付尚積欠之租金共計23萬650元（計
13 算式詳附表），及其無權占有系爭標的，致伊未能收取租金
14 之損害即每月3萬8150元相當租金之不當得利。爰依民法第4
15 55條前段、第179條規定及系爭租約提起本件訴訟等語，並
16 聲明：如主文第1項至第3項所示。

17 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
18 述。

19 三、得心證之理由

20 (一)原告主張之前開事實，業據提出與所述相符之系爭租約、通
21 訊軟體LINE對話截圖、114年松催字第114112501號函在卷可
22 按（見本院卷第19-31、33、35-37、89-91頁）；又被告對
23 於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於
24 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟
25 法第280條第3項前段、第1項前段之規定，視同自認，堪認
26 原告前揭主張屬實。

27 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
28 前段定有明文。查，系爭租約已於114年12月22日屆期，系
29 爭租約之租賃關係因而消滅，原告自得依前揭規定請求被告
30 返還系爭標的。又依系爭租約約定，被告承租系爭標的應給
31 付每月租金3萬9900元，自114年7月起則為3萬8150元，惟被

01 告未依約給付，尚積欠23萬650元，則原告另主張依系爭租
02 約約定，請求被告給付上開租金共23萬650元及法定遲延利
03 息，亦屬有據。

04 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
06 第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相
07 當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字
08 第1695號判例意旨參見)。再查，被告於系爭租約終止後仍
09 無權占有系爭標的，其受有利益而原告受有損害，堪予認
10 定，爰審酌被告向原告租賃系爭標的，其租金自114年7月起
11 為每月3萬8150元，是原告再主張於系爭租約屆期後，被告
12 仍無權占有系爭標的，受有相當於上開租金之利益，並使原
13 告受相當於租金即每月3萬8150元之損害，應屬可採。從
14 而，原告依民法第179條規定，請求被告至返還系爭標的之
15 日止，按月給付3萬8150元，亦有理由。

16 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條規定及系爭租
17 約，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應
18 予准許。

19 五、另按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以
20 一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部
21 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定
22 其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法
23 律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本判
24 決第2、3項所命給付之金額未逾50萬元，然與本判決第1項
25 合併計算其金額已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院不另依職
26 權宣告假執行。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
28 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
31 民事第三庭 法 官 黃品瑜

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
03 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

05 書記官 高偉庭

06 附表：

07 編號	租金期數	租金金額
1	114年6月23日至同 年7月22日	3萬9900元
2	114年7月23日至同 年8月22日	3萬8150元
3	114年8月23日至同 年9月22日	3萬8150元
4	114年9月23日至同 年10月22日	3萬8150元
5	114年10月23日至同 年11月22日	3萬8150元
6	114年11月23日至同 年12月22日	3萬8150元
合計：3萬9900元+3萬8150元×5=23萬650元		