

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第3451號

原告 徐晁偉

被告 張祐銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○○街000號3樓B室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣98,375元，及自民國112年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國112年12月10日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,750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3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：被告應將坐落臺中市○○○街000號3樓B室房屋（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）70,625元，及自111年10月1日起至遷讓日止，按月賠償6,750元。嗣於民國112年11月23日本院言詞辯論時將聲明擴張為：被告應給付原告98,375元，及自112年11月23日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自112年12月10日起至遷讓日止，按月給付6,750元。（見本院卷第91頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，要無

01 不合，應予准許。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
03 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：原告於111年10月1日將系爭房屋出租予被告，約
06 定租期自111年10月1日至112年9月30日止，並約定每月租金
07 6,750元（含管理費750元），電費一度5元計算，應於每月1
08 0日前繳付，約定租期屆滿時除原告同意繼續出租外，被告
09 期滿即須將系爭房屋照原狀遷讓返還予原告（下稱系爭租
10 約），被告於111年11月起即陸續欠繳租金及電費共98,375
11 元（扣除押金），經原告通知催繳後亦未獲置理，原告於11
12 2年5月23日以通訊軟體LINE訊息向被告為終止系爭租約之意
13 思表示，並已於000年0月0日生終止之效力，爰依民法第455
14 條租賃物返還請求權、第767條第1項及不當得利之法律關係
15 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓
16 返還原告。(二)被告應給付原告98,375元，及自112年11月23
17 日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
18 5計算之利息。(三)被告應自112年12月10日起至遷讓返還系爭
19 房屋之日止，按月給付原告6,750元。

20 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
21 述。

22 三、得心證之理由

23 (一)原告就其所主張之事實，業據提出系爭租約、建物登記第一
24 類謄本、臺中市政府地方稅務局112年房屋稅繳款書、通訊
25 軟體LIN對話紀錄截圖為證，被告未於言詞辯論期日到場爭
26 執，復未提出答辯書狀供本院斟酌，堪認原告之主張為真
27 實。

28 (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
29 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
30 止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個月之租
31 額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止

01 後，應返還租賃物；所有人對於無權占有其所有物者，得請
02 求返還之，民法第440條第1項、第2項前段、第455條、第76
03 7條第1項前段分別定有明文。查被告為系爭房屋之承租人，
04 其自111年11月1日起積欠租金總額已達2個月以上，原告以
05 通訊軟體LINE為終止系爭租約之意思表示，系爭租約堪認已
06 於112年6月2日合法終止，則原告請求被告遷讓返還系爭房
07 屋，即有理由。又被告於系爭租約期間積欠共7個月之租金4
08 7,250元（計算式： $6,750 \times 7 = 47,250$ ）及電費6,665元（計算
09 式： $1,340 + 2,450 + 1,315 + 1,560 = 6,665$ ），原告依系爭租
10 約之約定請求被告給付前開數額，亦屬有據，應予准許。

11 (三)再按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
12 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
13 民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當
14 得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要
15 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
16 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
17 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
18 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
19 利益（最高法院61年度台上字第1695號及97年度台上字第29
20 4號判決意旨可資參照）。經查，系爭租約已於112年6月2日
21 終止而失效，業如前述，則被告自屆滿翌日起即屬無權占有
22 系爭房屋，原告依不當得利之規定請求被告應給付自112年6
23 月3日起至112年11月30日止，相當於6個月租金數額之不當
24 得利共40,500元（計算式： $6,750 \times 6 = 40,500$ ）及電費3,960
25 元；另自112年12月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
26 月給付原告6,750元，洵屬有據。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
28 告遷讓返還系爭房屋，給付原告租金47,250元、相當於租金
29 之不當得利40,500元、電費10,625元，合計98,375元（計算
30 式： $47,250 + 40,500 + 10,625 = 98,375$ ），及自112年11月23
31 日言詞辯論筆錄送達翌日即112年12月22日起至清償日止，

01 按週年利率百分之5計算之利息，及自112年12月10日起至遷
02 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,750元，均屬有
03 據，應予准許。

04 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
05 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職
06 權宣告假執行。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
10 法 官 陳雅郁

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
17 書記官 錢 燕