

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第3846號

原告 黃杏雯

被告 黃國欽

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○○區○○路00巷0號5樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣49,500元。

被告應自民國112年6月29日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣16,500元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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○○路00巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金新台幣（下同）82,500元，嗣於民國113年1月4日本院言詞辯論時將聲明更正為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告49,500元。(三)被告應自租約終止日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500元（見本院卷第70頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，要無不合，應予准許。

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

貳、實體方面

01 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
02 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
03 16,500元（含車位費用1,500元）應於每月5日前繳付（下稱
04 系爭租約），詎被告於112年4月起即陸續欠繳租金及水、
05 電、瓦斯費，經原告通知催繳後亦未獲置理，原告於112年6
06 月27日以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，爰依
07 民法第455條租賃物返還請求權、第767條第1項及不當得利
08 之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房
09 屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告49,500元。（三）被告
10 應自租約終止日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
11 告16,500元。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
13 述。

14 三、得心證之理由

15 （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
16 類謄本、臺灣電力公司繳費憑證、欣中天燃氣公司銷售明細
17 及電子發票證明聯、欣中天然氣股份有限公司已繳費憑證證
18 明單、存證信函及回執為證，並有臺中市政府地方稅務局東
19 山分局112年11月30日中市稅山分字第1125617079號函暨附
20 件臺中市政府地方稅務局房屋稅113年課稅明細表附卷可
21 稽，被告未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出答辯書狀供
22 本院斟酌，堪認原告之主張為真實。

23 （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
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個月之租
26 額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止
27 後，應返還租賃物；所有人對於無權占有其所有物者，得請
28 求返還之，民法第440條第1項、第2項前段、第455條、第76
29 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，
30 其自112年4月起積欠租金總額已達2個月以上，原告於112年
31 6月27日以存證信函為終止系爭租約之意思表示並於同年月2

01 8日送達被告，系爭租約堪認已於112年6月28日合法終止，
02 則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，即有理由。又被告於系
03 爭租約期間積欠共3個月之租金49,500元（計算式：16,500×
04 3=49,500），原告依系爭租約之約定請求被告給付前開數
05 額，亦屬有據，應予准許。

06 (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
07 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
08 民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當
09 得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要
10 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
11 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
12 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
13 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
14 利益（最高法院61年度台上字第1695號及97年度台上字第29
15 4號判決意旨可資參照）。經查，系爭租約已於112年6月28
16 日終止而失效，業如前述，則被告自屆滿翌日起即屬無權占
17 有系爭房屋，原告依不當得利之規定請求被告自112年6月29
18 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500元，
19 洵屬有據。

20 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
21 告遷讓返還系爭房屋，給付原告租金49,500元，及自112年6
22 月29日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500
23 元，均屬有據，應予准許。

24 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
25 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職
26 權宣告假執行。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 陳雅郁

31 以上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
06 書記官 錢 燕