

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第4399號

原告 城理顧問股份有限公司

法定代理人 施川淵

訴訟代理人 蔡勳霈

洪毓蕾

被告 陳立達

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年4月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號1樓民藝街編號B110建物騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣6萬元，及自民國114年2月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應將門牌號碼B110房屋騰空遷讓返還予原告。嗣於本院言詞辯論程序期日，變更訴之聲明第1項為：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號1樓民藝街編號B110建物騰空遷讓返還予原告（見本院卷第59頁），核屬更正事實上之陳述，揆諸前開規定，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：被告於民國112年8月10日與原告簽訂臺灣民俗文
04 物館出租契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼臺
05 中市○○區○○路0段00號1樓民藝街編號B110空間（下稱系
06 爭建物），約定租期自民國112年8月10日起至115年8月10日
07 止，為期3年，每月租金新臺幣（下同）2萬元。詎被告自11
08 3年3月起即未依約繳付租金，原告乃於113年4月18日寄發存
09 證信函催告被告給付，因被告置之不理，原告再於同年6月3
10 日寄發存證信函終止系爭租約。為此，爰依民法第439條、
11 第455條、第767條、第179條之規定，請求被告返還系爭建
12 物並給付6萬元等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

13 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
14 述。

15 三、得心證之理由：

16 （一）查原告主張之上開事實，業據提出公證書暨臺灣民俗文物館
17 出租契約書、收款明細表、存摺明細、郵局存證信函等件為
18 證（見補字卷第15至41頁），而被告受本院相當時期合法之
19 通知，於言詞辯論期日既未到場，復未提出任何書狀爭執，
20 經本院證據調查結果，堪信原告之主張為真實。

21 （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
22 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
23 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
24 租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終
25 止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段、第4
26 55條前段分別定有明文。查本件被告自113年3月起即未依約
27 繳付租金，原告已於113年4月18日以存證信函為催告之意思
28 表示（見補字卷第39頁），又因系爭租約第4條第5項約定原
29 告不得以押租金抵扣租金（見補字卷第19頁），是原告於11
30 3年6月3日以存證信函為終止之意思表示時（見補字卷第41
31 頁），被告積欠之租金已達2個月之租額，堪認系爭租約已

01 合法終止，依前揭規定，系爭租約既經終止，原告請求被告
02 返還租賃物即系爭建物，自屬有據。

03 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金；無法律上之原因而受
04 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
05 因，而其後已不存在者，亦同，民法第439條前段、第179條
06 定有明文。又按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之
07 利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判
08 決意旨參照)。再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行
09 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
10 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力(最高
11 法院104年度台上字第1569號判決意旨參照)。經查，被告
12 自113年3月起即未依約繳付租金，迄至本院言詞辯論終結
13 時，被告至少積欠13個月之租金及相當於租金之不當得利，
14 而以系爭建物出租之收益，作為計算被告無權占有系爭建物
15 可能獲得相當於租金之利益，應屬適當，準此，被告積欠13
16 個月之租金及相當於租金之不當得利合計為26萬元(計算
17 式：2萬元×13個月=26萬元)，經扣除押租金4萬元後，原
18 告得請求被告給付積欠之租金及相當於租金之不當得利顯已
19 逾6萬元，是原告僅請求被告給付6萬元，於法並無不合。

20 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
25 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
26 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
27 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
28 經查，本件屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴
29 訟，因被告戶籍已遷出國外並於113年9月11日出境(見補字
30 卷第79頁、本院卷第33頁)，起訴狀繕本於113年12月20日
31 公示送達被告(見本院卷第49頁)，經60日即於114年2月18

01 日發生效力，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求
02 被告自114年2月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之
03 法定遲延利息，自屬有據。

04 四、綜上所述，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求被告將
05 系爭建物騰空遷讓並返還原告，暨請求給付租金及相當於租
06 金之不當得利6萬元，及自114年2月19日起至清償日止，按
07 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至於原告
08 另主張依民法第767條之法律關係，對被告為本件請求，核
09 屬請求權競合，毋庸贅述。

10 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
11 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 楊雅婷

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

22 書記官 游欣偉