

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第2497號

原告 劉秀芬
訴訟代理人 張亮奕
被告 廖秀鳳
楊景民

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○路0巷00號3樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣36,451元，並自民國113年4月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣10,000元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

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。本件原告起訴原請求「被告應將坐落臺中市○○區○○路0巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；並給付原告新臺幣（下同）36,451元，及自民國113年3月24日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬元」（本院卷第19頁）；嗣於113年9月27日本院審理時減縮聲明為：「被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；並給付原告36,451元，及自113年4月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬元」（本院卷第101頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無不合，先予敘明。

二、被告經合法通知，均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，由其一造辯論

01 而為判決。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 被告廖秀鳳於民國112年11月20日邀同被告楊景民擔任保證
05 人，與原告簽訂社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約），向
06 原告承租系爭房屋，約定租賃期間自112年12月5日起至113
07 年12月4日止，租金每月1萬元，應於每月5日前給付完畢。
08 詎被告廖秀鳳自簽約日起至今均未如期給付租金，迄至113
09 年3月24日止，積欠原告租金共計36,451元。經原告寄發存
10 證信函催討並終止租約，被告均置之不理，又系爭租約既經
11 終止而消滅，被告仍繼續占有使用系爭房屋，侵害原告之使
12 用權，且受有相當於租金之不當得利，原告自得本於出租人
13 地位，請求被告自系爭房屋遷出，給付積欠之租金及相當於
14 租金之不當得利。原告爰依租賃契約、民法第179條規定，
15 提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
16 予原告。(二)被告應給付原告36,451元，及自113年4月起至遷
17 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。(三)願供擔
18 保，請准宣告假執行。

19 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
20 述。

21 三、得心證之理由

22 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之公證書、房
23 屋租賃契約書、存證信函等各1份在卷為證（本院卷第21-41
24 頁）；而被告均已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日
25 不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2
26 項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。是本院依
27 上述調查證據之結果，堪信原告之主張為真。

28 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
29 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第455
31 條前段分別定有明文。次按定期租賃契約期滿後，得否變為

01 不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為
02 條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人於
03 訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為
04 出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力
05 （最高法院85年度台上字第2182號判決意旨參考）。經
06 查，原告主張於系爭租約到期前之113年2月23日寄發存證信
07 函予被告，表示於函到後5日內給付積欠租金26,333元，若
08 未能繳清，應於113年3月23日前將物品搬走，並以該存證信
09 函作為終止系爭租約之意思表示，不另發函等情，此有公證
10 書、系爭租約、上開存證信函等各1份在卷可佐(本院卷第21
11 -34頁)，足認原告於系爭租約到期前，即以被告租欠租金高
12 達26,333元為由，限期儘速清償，若未能清償，則以上述存
13 證信作為通知被告終止租約之意思表示，並請被告返還系爭
14 房屋，是原告主張系爭租約業已提前合法終止等情，核與事
15 實相符，堪信為真。被告既未於上開期限內如數清償租金，
16 兩造租賃關係至113年3月23日止即已終止而消滅，依上揭規
17 定及系爭租約條款，被告應於113年3月24日返還系爭房屋，
18 則原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及返還
19 自112年12月5日起至113年3月23日止未給付之租金，共計3
20 6,451元，即屬有據，應予准許。

21 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前
22 段定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害
23 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
24 者，亦同，民法第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，
25 承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，
26 出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權
27 利，此亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲
28 得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意
29 旨參照）。依系爭租約第3條租金約定及支付事項所載，租
30 金每月1萬元，於每月5日前支付(本院卷第24頁)，而兩造租
31 賃關係至113年3月23日止即已終止而消滅，已如前開(二)所

01 述，則原告依上開規定及系爭租約約定，請求被告自113年3
02 月23日終止租約後之翌月(即113年4月)起至返還遷讓系爭房
03 屋之日止，按月給付原告1萬元，為有理由，應予准許。

04 四、綜上所述，原告依租賃契約及民法第179條等法律關係，請
05 求被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告；連帶給付積
06 欠之租金36,451元，並自113年4月起至遷讓返還系爭房屋之
07 日止，按月連帶給付原告1萬元，均為有理由，應予准許。

08 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
09 告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，
10 依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，
11 不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部
12 分聲請無庸為准駁之諭知。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

15 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

16 法 官 林俊杰

17 以上正本係照原本作成。

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

22 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

23 書記官 辜莉雯