

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3065號

原告 廖德橋

訴訟代理人 廖士博

被告 茂霖國際貿易有限公司

法定代理人 李志霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0000○0號1樓房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣88,000元，及自113年10月1日起至遷讓之日止，按月給付新臺幣11,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第1、2項及第2項已到期部分，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，但請求基礎事實同一；擴張或縮減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2、3款定有明文。本件原告於起訴時，原聲明係請求：「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0000○0號1樓房屋遷讓返還原告；並給付新臺幣（下同）44000元，及自113年3月1日起至遷讓之日止，按月給付新臺幣11,000元。」嗣於113年10月16日言詞辯論期日以言詞更正聲明為：「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○

○路0段0000○0號1樓房屋遷讓返還原告；並給付88,000元，及自113年10月1日起至遷讓之日止，按月給付新臺幣11,000元。」（本院卷第139頁），核其性質應係在同一房屋租約之基礎事實並擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

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條各款所列情形，爰由原告聲請一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

(一)原告於112年4月26日與被告就臺中市○○區○○路0段0000○0號1樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自112年5月1日起至114年4月30日止，每月租金11,000元，於當月1日前繳納。

(二)詎料，被告積欠8個租金，原告多次以存證信函催告並終止系爭租約，最遲於113年10月合法終止，自113年10月1日起，被告二人無權占有系爭房屋，爰依法請求被告返還系爭房屋。

(三)被告自113年10月1日起已無使用系爭房屋之權利，卻仍占有使用，顯係無法律上原因受利益，致原告不能使用系爭房屋之損害，故原告依民法不當得利之規定，請求被告給付原告自113年10月1日起至返還系爭房屋日止，按月以原租金11000元計算之相當於租金之不當得利。

(四)並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定

於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終
止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
物」，民法第440條第1、2項、第455條前段分別定有明文。
次按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租
人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」土地
法第100條第3款載有明文。又租賃住宅市場發展及管理條例
（下稱租賃條例）適用範圍為供居住使用建築物，不包括作
為商業辦公、工業廠房或其他產業用途。系爭房屋作為被告
公司產業用途，故無租賃條例之適用，合先敘明。

(二)原告主張之上述事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、
存證信函、兩造通訊軟體對話截圖影本等件為證，而被告未
於言詞辯論期日到場爭執，復未提出答辯書狀供本院斟酌，
堪認原告之主張為真實，從而原告依民法第767條第1項前
段、第455條前段規定，訴請被告自系爭房屋遷出，並將系
爭房屋返還與原告，應屬有據。

(三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
95號判決意旨參照）。原告終止系爭租約前，被告依系爭租
約應給付原告租金，原告終止系爭租約後，被告屬無權占用
他人房屋，獲有相當於租金之不當得利。又被告為系爭房屋
之承租人，積欠租金共88,000元，從而，原告依系爭租約及
不當得利之法律關係，得請求被告給付原告88,000元，及自
113年10月1日起至遷讓交還系爭房屋之止，按月給付原告1
1,000元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規
定、系爭租約、不當得利之法律關係，聲明請求判決如主文
第1項至第2項所示，為有理由，應予准許。

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
告敗訴之判決，故依同法第389條第1項第3款之規定，自應

01 依職權宣告假執行，爰為判決如主文第5項所示，原告此部
02 分聲請僅為促使本院職權之發動，故不另為准駁之諭知。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
04 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

05 法 官 陳嘉宏

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
12 書記官 林佩萱