

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3832號

01
02
03 原 告 劉坤倫
04 訴訟代理人 郭文程律師
05 被 告 王瑞翎

06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月9日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○街00號1樓建物遷讓交還
14 原告。
15 二、被告應自民國113年12月12日起至交還第一項主文所示房屋
16 之日止，按月於每月20日前給付原告新臺幣6,800元，暨自
17 各該給付日之翌日起清償日止，按週年利率百分之5計算之
18 利息。
19 三、訴訟費用由被告負擔。
20 四、本判決得假執行。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

- 23 一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
24 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經
25 查，本件原告起訴時原聲明第一項：「被告應將臺中市○區
26 ○村段000號建物（門牌號碼：臺中市○區○○街00號1樓）
27 騰空遷讓返還與原告。」等語（見本院卷第11頁），嗣於本
28 院民國113年11月14日以書狀變更第一項聲明：「被告應將
29 臺中市○區○村段00000號建物（門牌號碼：臺中市○區○
30 ○街00號1樓）（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還與原告。」
31 等語（見本院卷第61頁），核屬不變更訴訟標的，僅是更正

01 其事實上之陳述，實質上並無訴之變更可言。揆諸上開規
02 定，自應准許。

03 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
04 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
05 判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)原告於113年3月19日將系爭房屋出租與被告，約定租賃期間
09 為113年3月20日起至114年3月19日，每月租金新臺幣（下
10 同）6,800元，被告應按月於每月20前將租金匯入原告胞女
11 劉麗萱申設之台新國際商業銀行申設之金融帳戶內，兩造並
12 簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），嗣原告委由訴外人
13 劉麗萱代為處理系爭租約相關問題。

14 (二)然被告承租系爭房屋後，長期積欠租金未付，嗣被告於113
15 年8月10日向訴外人劉麗萱佯稱其友人已於當日下午3時35分
16 許代繳部分租金1萬元，詎料，訴外人劉麗萱申設之金融帳
17 戶於同年9月18日遭通報為警示帳戶（被害人係於113年8月1
18 0日下午3時32分許遭詐騙，被害金額為1萬元），訴外人劉
19 麗萱則於同年9月23日向被告質問此事，惟被告予以否認，
20 然雙方經協商後，被告同意於次月搬離系爭房屋，其後訴外
21 人劉麗萱於113年9月29日請求被告給付9月房租及電費，並
22 詢問被告搬離時間，被告表示其不要續住，將於同年10月15
23 日搬離，故兩造至遲已於113年9月29日合意終止租賃契約，
24 並約定被告應於113年10月15日遷讓返還系爭房屋。然被告
25 於約定後，未依約遷讓返還系爭房屋，其存放遺留物品仍繼
26 續占有系爭房屋，故原告依兩造終止系爭租約之約定及民法
27 第455條前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬
28 有據。退步言之，被告自113年9月起即未按期支付租金，截
29 至113年10月止，累積所積欠租金已達2月以上，爰再次以起
30 訴狀繕本催告被告應於3日內給付所欠113年9月至10月租金
31 共1萬3,600元，如逾期未繳，則以起訴狀繕本送達通知被告

01 終止系爭租約，且自起訴狀繕本送達後30日終止。原告既合
02 法終止系爭租約，依民法第455條前段規定，請求被告騰空
03 遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

04 (三)被告於兩造合意終止系爭租約後，仍存放遺留物品在系爭房
05 屋迄今，無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，致原告
06 受有損害，依民法第181條規定，被告應償還價額。又審酌
07 被告承租系爭房屋之租金每月6,800元，其無權占有系爭房
08 屋而減免支出租金，可認被告每月受有相當於前揭租金數額
09 之利益，故原告請求被告自民事起訴狀繕本送達翌日起按月
10 給付6,800元至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止。

11 (四)爰依民法第455條前段規定、第179條等規定，提起本件訴
12 訟。並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告。2.
13 被告應自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還如第一項所示房
14 屋之日止，按月於每月20日前給付原告6,800元，暨自各該
15 給付日之翌日起清償日止，按週年利率百分之5計算之利
16 息。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀記載略以：我
18 對於本件沒有意見等語。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張其將系爭房屋出租與被告，約定租賃期間為113年3
21 月20日起至114年3月19日，每月租金6,800元，被告應按月
22 於每月20前給付租金，嗣原告委由訴外人劉麗萱代為處理系
23 爭租約相關問題；然被告承租系爭房屋後，長期積欠租金未
24 付，嗣被告於113年8月10日向訴外人陳稱其友人已於當日下午
25 3時35分許代繳部分租金1萬元，詎料，訴外人劉麗萱申設
26 之金融帳戶於同年9月18日遭通報為警示帳戶，訴外人劉麗
27 萱則於同年9月23日向被告質問此事，惟被告予以否認，然
28 雙方經協商後，被告同意於次月搬離系爭房屋，其後訴外人
29 劉麗萱於113年9月29日請求被告給付9月房租及電費，並詢
30 問被告搬離時間，被告表示其不要續住，將於同年10月15日
31 搬離，故兩造已於113年9月29日合意終止系爭租約，並約定

01 被告應於113年10月15日遷讓返還系爭房屋等情，有原告提
02 出之簽訂系爭租約、訴外人劉麗萱與被告之通訊軟體對話紀
03 錄等影件為證（見本院卷第23頁至43頁），被告則未為爭
04 執，堪信原告之上開主張為真實。

05 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。又承
06 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1
07 項、第455條前段分別定有明文。經查，兩造既於113年9月1
08 9日合意終止系爭租約，且約定被告於113年10月15日遷讓返
09 還系爭房屋，則系爭租約屆期而消滅，原告自得請求被告遷
10 讓返還系爭房屋，原告此部分請求自屬有據，應予准許。

11 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相
14 當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字
15 第1695號判例意旨參見)。查被告於系爭租約終止後仍無權
16 占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，均堪認定。復
17 審酌被告向原告租賃系爭房屋，其租金為每月6,800元，是
18 原告主張於租賃期限終止後，被告仍無權占有系爭房屋使
19 用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即
20 每月6,800元之損害，應屬可採，是原告另請求被告自起訴
21 狀繕本送達之翌日即113年12月12日起至遷讓交還系爭房屋
22 之日止，按月給付原告6,800元，暨自各該給付日之翌日起
23 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，依法即無不
24 合。

25 四、綜上所述，原告依兩造約定、民法第455條前段、第179條等
26 規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自113年12月12
27 日起至返還系爭房屋日止，按月給付原告6,800元，依法均
28 有理由，應予准許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
30 本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論
31 述，附此敘明。

01 六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序
02 所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3
03 款之規定，依職權宣告假執行。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
06 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
07 法 官 陳玟珍

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
14 書記官 王素珍