

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第2307號

原告 思創股份有限公司

法定代理人 陳怡擘

訴訟代理人 蔣志明律師

被告 許寶禎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○街00○0號3樓B室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣50,500元，及自民國114年3月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之92，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

被告於民國112年2月1日與原告簽訂租賃契約，向原告承租其所有門牌號碼臺中市○區○○街00○0號3樓B室房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自112年2月1日起至113年1月31日止，租金每月新臺幣（下同）6,500元，押租金13,000元，另管理費、水費每月分別為300元、100元，電費以每度5元核實計算，應於每月10日前給付租金予原告。兩造復於

01 租期屆滿後之113年2月1日續簽訂租賃契約，租賃期間自113  
02 年2月1日起至114年1月31日止；又於租期屆滿後再簽訂租賃  
03 契約（下稱系爭租約），租賃期間自114年2月1日起至同年  
04 月28日止，租金、管理費及水電費均與上開租約相同。詎被  
05 告除繳交2個月之押租金及部分租金、費用外，至114年2月2  
06 8日止共積欠63,500元，扣除押租金後尚欠55,000元（實際  
07 金額應為50,500元，55,000元應係誤植），遲付租金已達2  
08 個月以上，屢經催討，被告均置之不理，又系爭租約已經屆  
09 期而消滅，惟其物品仍繼續占有使用系爭房屋，侵害原告之  
10 所有權，且受有相當於租金之不當得利，原告自得本於所有  
11 權人地位，請求被告自系爭房屋遷出，給付原告積欠之租金  
12 及相當於租金之不當得利。原告爰依系爭租約及民法第767  
13 條第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）  
14 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原  
15 告55,000元，及自114年3月1日起至將系爭房屋遷讓返還原  
16 告之日止，按月給付原告7,898元。

17 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  
18 述。

### 19 三、得心證之理由

20 （一）原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契  
21 約書、欠租計算書、建物所有權狀、臺中市政府地方稅務局  
22 房屋稅轉帳繳納通知影本等各1份在卷為證（本院卷第19至3  
23 9頁）；而被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日  
24 不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2  
25 項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。是本院依  
26 上述調查證據之結果，堪信原告之主張為真。

27 （二）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定  
28 期限者，各當事人得隨時終止租約。租賃期限屆滿後，承租  
29 人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思  
30 者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，  
31 應返還租賃物，民法第450條第1、2項、第451條、第455條

01 前段分別定有明文。次按定期租賃契約期滿後，得否變為不  
02 定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條  
03 件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人於訂  
04 約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出  
05 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  
06 （最高法院85年度台上字第2182號判決意旨參考）。經查，  
07 原告於系爭租約屆期後之114年4月30日始起訴請求被告返還  
08 系爭房屋等情，此有房屋租賃契約書2份在卷可佐(本院卷第  
09 19-30頁)，足認原告於系爭租約屆滿後之不定期限租賃期  
10 間，即要求被告返還系爭房屋，且系爭租約於114年2月28日  
11 即已屆期而消滅，而被告於114年5月16日收受起訴狀繕本後  
12 仍未給付租金，原告復無同意繼續出租該屋予被告之意，是  
13 兩造就系爭房屋之租賃關係至114年2月28日即已消滅，依上  
14 揭規定及系爭租約條款，被告自應於114年3月1日返還系爭  
15 房屋，則原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，即屬有  
16 據，應予准許。

17 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
18 有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應  
19 返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦  
20 同，民法第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，承租人  
21 繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人  
22 因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此  
23 亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當  
24 於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參  
25 照）。依系爭租約第2條約定，租金每月6,500元；另管理  
26 費、水費每月分別為300元、100元，電費則以每度5元核實  
27 計算(本院卷第21、27頁)，而被告自租賃期間尚存續時即未  
28 依約給付租金，迨至114年2月28日系爭租約屆期消滅時，尚  
29 積欠租金共計59,000元（ $500+6,500\times 9=59,000$ ）、管理費  
30 900元（ $300\times 3=300$ ）、水費300元（ $100\times 3=300$ ）、電費3,  
31 300元（ $685+870+1,015+730=3,300$ ），扣除2個月押租

01 金13,000元後，合計尚有50,500元（63,500－13,000＝50,5  
02 00）之租金未繳，原告自得請求被告給付截至114年2月28日  
03 止積欠之租金50,500元。又系爭租約已經屆期而消滅，故被  
04 告依約應於114年3月1日返還系爭房屋，此有原告提出之系  
05 爭租約在卷可稽，則原告依上開規定及系爭租約約定，請求  
06 被告自系爭租約屆至後之114年3月1日起至遷讓返還系爭房  
07 屋之日止，按月給付原告相當於月租之不當得利6,500元，  
08 亦有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，依原告起訴  
09 狀所載係被告未依約清空個人物品（本院卷第14頁），則被  
10 告既未實際居住在系爭房屋內，自無可能產生管理費，水電  
11 費等費用，是此部分請求，尚屬無據，應予駁回。

12 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段及第17  
13 9條等法律關係，請求被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還  
14 原告；應給付原告積欠之租金50,500元，及自114年3月1日  
15 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，均  
16 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，不應准  
17 許。

18 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
19 易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項  
20 第3款規定，依職權宣告假執行。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

23 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

24 以上正本，係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

30 書記官 辜莉雯