

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3625號

原告 同欣元有限公司

法定代理人 林言容

被告 郭元俊

受告知訴訟人黃冠澄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月2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○○街00號3樓之27之房屋騰空返還原告。
- 二、被告應自民國114年7月18日起至騰空返還該房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,800元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、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3款定有明文。原告起訴時訴之聲明第二項為：被告應給付原告新臺幣（下同）4,800元及自民國114年6月18日起至騰空返還該房屋之日止，按月給付原告4,800元。

（本院卷第13頁）。嗣於114年12月2日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應自114年7月18日起至騰空返還該房屋之日止，按月給付原告4,800元。經核係屬減縮應受判決事項之聲明，依照前揭規定，自應准許。

- 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書

狀作何聲明或陳述，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，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114年4月14日與原告訂立房屋租賃契約書（下爭系爭租約），由被告承租臺中市○○區○○街00號3樓之27之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自114年4月14日起至115年4月13日止，每月租金4,800元，被告應於每月14日前給付原告。詎被告僅繳納1期之租金後，即未再給付，雙方因此合意於114年6月17日終止系爭租約，然被告迄今仍未搬離系爭房屋返還原告，且未繳納任何租金。原告因此依請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應自114年7月18日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,800元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告主張之上揭事實，業據提出房屋稅籍證明書、系爭租約、兩造LINE對話記錄、存證信函等影本為證（本院卷第19至37頁）；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀加以抗辯，堪信原告之主張為真。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。民法第440條第1項定有明文。查被告自114年5月14日起即未給付原告租金，其遲付租金之總額已達2個月以上；又依照原告所提出之兩造LINE對話紀錄顯示，由於被告積欠租金，兩造因此合意於114年6月17日終止系爭租約（本院卷第31頁），故系爭租約已自此時起因終止而消滅。惟被告仍繼續無權占用系爭房屋，原告自得請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

三、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，民法第179條定有明文。查被告於114年6月17日終止系爭租約後，已無法律上原因，卻仍占用系爭房屋，未遷讓返還原告，被告顯受有相當於租金之不當得利，此並造成原告

01 之損害，原告自得請求被告給付其所受之不當得利，從而，
02 原告請求被告給付自114年7月18日起至騰空遷讓返還系爭房
03 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,800元，自屬
04 有據，應予准許。

05 四、綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，
06 並自114年7月18日起至系爭房屋騰空遷讓返還原告為止，按
07 月給付原告4,800元，為有理由，應予准許。

08 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
09 告假執行。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

12 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

13 法 官 楊忠城

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

20 書記官 賴亮蓉