

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第805號

原告 至真開發有限公司

法定代理人 吳妮娜

訴訟代理人 王培至

被告 王笙庄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年11月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣21萬元。

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00000號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國113年11月25日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣35,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

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。查原告起訴時訴之聲明第3項請求被告應自民國113年11月24日起按月給付原告相當於租金之不當得利新臺幣(下同)35,000元，嗣於本院言詞辯論期日變更日期自113年11月25日起給付等語(見本院卷第153頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由被告向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00000號房屋(下稱系爭房屋)，租期自112年11月25日起至113年11月24日止，每月租金35,000元。詎被告自113年1月2

01 5日起即未依約繳付租金，迄至系爭租約屆滿尚積欠6個月之
02 租金21萬元。為此，爰依系爭租約之法律關係及民法第179
03 條之規定提起本訴等語。並聲明：(一)如主文第1、2、3項
04 所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：伊想要與對方調解，且尚待法扶通過後，指派律
06 師才能陳報意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)被告向原告承租系爭房屋並簽訂系爭租約，約定租期自112
09 年11月25日起至113年11月24日止，被告每月應給付租金35,
10 000元，並已依約給付保證金7萬元。被告自113年1月25日起
11 即未依約繳付租金，原告於113年4月3日以存證信函催告被
12 告給付及遷讓系爭房屋等情，業據原告提出房屋租賃契約
13 書、存證信函暨收件回執等件為證（見本院卷第19至33頁、
14 第103至119頁），被告對於上開證物形式真正並未爭執，本
15 院即得採為判決之基礎，是原告上開主張應堪信為真實。

16 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
17 明文。再依系爭租約第3條第1項之約定，被告應按月給付租
18 金35,000元（見本院卷第111頁）。次按押租金之主要目的
19 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
20 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
21 然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨
22 參照）。經查，被告自113年1月25日起即未依約繳付租金，
23 是原告自得依上開規定請求被告給付自113年1月25日起至系
24 爭契約屆滿日（即113年11月24日）止，共計10個月之租金35
25 萬元（計算式：35,000元×10月=35萬元），扣除保證金7萬
26 元後，被告尚應給付原告28萬元（計算式：35萬元-7萬元=2
27 8萬元），是原告僅請求被告給付21萬元，尚於法無違。

28 (三)復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
29 條前段定有明文。經查，系爭租約之租期既於113年11月24
30 日屆至，被告於租期屆滿後即負返還系爭房屋予原告之義
31 務，是原告依上開規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予

01 原告，亦屬有據。

02 (四)再按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
03 其利益，民法第179條前段定有明文。又按依不當得利之法
04 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人
05 受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受
06 之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以
07 請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上
08 物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受
09 之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最
10 高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。經查，系爭
11 租約既於113年11月24日屆至，被告迄今仍未將系爭房屋返
12 還予原告，即屬無權占有，被告自因無權占有系爭房屋，而
13 可能獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭房屋遭被告無權
14 占有，致無法使用系爭房屋，而受有相當於租金之損害。又
15 系爭租約既約定每月租金35,000元，則原告主張以每月35,0
16 00元作為計算被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之
17 利益，應為可採。是原告請求被告自系爭契約屆滿之翌日即
18 113年11月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付35,000
19 元，應屬有據。

20 (五)第按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
21 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴
22 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴
23 訟之終結者，法院得駁回之；判決，除別有規定外，應本於
24 當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第196條第1項、第2項
25 前段、第221條第1項分別定有明文。又按民事訴訟法為達成
26 審理集中化之目標，課當事人負有訴訟促進之義務，此項義
27 務係基於當事人對於他造所負依誠信原則進行訴訟之義務，
28 及對於法院即國家所負協力迅速進行訴訟之公法上義務，據
29 以保護他造當事人之程序利益及其他訴訟制度使用者受迅
30 速、經濟裁判之利益。而失權效則是對違反該義務之當事人
31 所施加之制裁，使其就逾時提出行為負自己責任，藉以直接

01 排除當事人攻擊防禦之逾時提出，並間接強制其適時進行攻
02 防，貫徹適時提出主義，滿足訴訟促進之要求。在此意義
03 上，審理制度已非追求客觀真實為其優位目標，毋寧係兼顧
04 發現真實及促進訴訟兩基本要求，而追求該等要求平衡點上
05 之真實（臺灣高等法院臺中分院106年度上易字第281號判決
06 意旨參照）。經查，被告於114年1月13日已收受起訴狀繕本
07 而知悉本件訴訟（見本院卷第37頁），而本院於送達第一次
08 言詞辯論期日通知書時，即已告知兩造如有任何主張、答
09 辯、舉證或聲請調查證據事項，應於收受通知後10日內具狀
10 提出，該通知已於114年4月17日送達被告，有本院送達證書
11 在卷可稽（見本院卷第57、69頁），被告遲於114年6月26日
12 本院言詞辯論期日仍未提出任何答辯及舉證，本院考量被告
13 非法律專業人士，改於114年10月17日續行言詞辯論，令被
14 告得以申請法律扶助以維護自身權益，並再次諭知兩造如有
15 任何攻擊或防禦方法，應於114年9月30日前具狀提出，逾時
16 提出有礙訴訟之終結者，本院得駁回之（見本院卷第76
17 頁）。被告嗣於114年10月15日具狀陳稱因病無法到庭、家
18 中有受傷之未成年子女需照顧、已安排114年10月27日申請
19 法律扶助等語，並提出於114年10月14日至醫院急診之診斷
20 證明書、慢性病連續處方簽、低收入戶證明書等件，請求改
21 期審理，本院體恤上情，爰同意改於114年11月14日下午2時
22 續行言詞辯論，惟於該次言詞辯論期日，被告猶未提出任何
23 答辯及舉證，僅泛言要等法扶通過有律師跟伊討論才有辦法
24 補充其他意見等語（見本院卷第154頁）。則本院已多次限
25 期命被告提出答辯及舉證，被告一再違反前揭訴訟促進義
26 務，已堪認屬意圖延滯訴訟，為同時保障原告之程序利益即
27 受迅速、經濟裁判之利益，並貫徹適時提出主義，滿足促進
28 訴訟之要求，自無再同意被告延長審理之請求。再按當事人
29 於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經辯論，
30 法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台上字第7號判

01 決意旨參照），是被告於言詞辯論終結後所提出之攻擊或防
02 禦方法，本院亦不得斟酌而為裁判，併此敘明。

03 四、綜上所述，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求被告給
04 付租金21萬元，並將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，暨自11
05 3年11月25日起至騰空遷讓並返還系爭房屋之日止，按月給
06 付原告35,000元相當於租金之不當得利，為有理由，應予准
07 許。

08 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
09 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請
10 供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，毋庸為准駁之諭
11 知。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 楊雅婷

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

22 書記官 游欣偉