

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第434號

原告 張淑玲

訴訟代理人 劉恩廷

被告 黃健恩

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○○路000巷00弄00號2樓203室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣3萬9,880元，及自民國114年1月10日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,000元。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項及第二項已到期部分，得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼臺中市○區○○○路000巷00弄00號2樓203室房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付新臺幣（下同）5萬3880元，及自民國113年11月23日起至遷讓房屋日止，按月給付7000元。嗣於本院114年3月3日審理時將聲明第2項變更為：被告應給付3萬9880元，及自114年1月10日起至遷讓房屋日止，按月給付7000元，核屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭說明，應予准許。

二、被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於112年11月5日簽訂房屋租賃契約（下稱系

爭租約)，由原告將其所有系爭房屋出租予被告，租賃期間自112年11月16日起至113年11月30日止，租金每月7000元，另約定水、電、瓦斯及管理費均由被告負擔，被告繳付押金1萬4000元。惟被告自112年8月份起即未按時足額繳納租金，自112年8月至12月止，積欠租金3萬5000元，扣除押金1萬4000元後，尚積欠租金2萬1000元，且被告未繳納112年8月至12月之電費1萬8880元，以上合計3萬9880元。被告已積欠2個月以上之租金，違反系爭租約之約定，原告已於113年11月11日以存證信函通知被告限期繳清積欠租金，惟被告均置之不理。系爭租約期限已屆滿，被告仍繼續占有使用系爭房屋，顯有不當得利，為此依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告3萬9880元，並自114年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7000元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、存證信函為證，核屬相符。被告就原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀爭執，依本院調查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

(二)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，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條分別定有明文。查被告為系爭房屋之承租人，自112年8月至12月止，積欠租金及電費共5萬3880元，扣除押金1萬4000元後，尚欠3萬9880元，是原告於租約期滿後，依系爭租約之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積欠租金及電費3萬9880元，洵屬有據，應予准許。

01 (三)次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第
03 179條所明定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金
04 之利益，為社會通常之觀念。經查，系爭租約已於113年11
05 月30日期滿，被告於租期屆滿後，仍無權占有使用系爭房
06 屋，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益
07 系爭房屋之損害。是原告依不當得利之法律關係，請求被告
08 自114年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相
09 當於租金之不當得利7000元，亦屬有據。

10 四、綜上所述，原告依系爭租約之約定及不當得利之法律關係，
11 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及給付3萬9880元，並自114
12 年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付7000
13 元，均有理由，應予准許。

14 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
15 389條第1項第3款規定，就主文第1項及第2項已到期部分，
16 應依職權宣告假執行。

17 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

20 法 官 羅智文

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

27 書記官 林素真