臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第1315號

原　　告　曾林玉鶴

000000000000000000

兼訴訟代理

人　　曾厚嵩

被　　告　蔡易成

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為臺中市○區○○○街○○○號四樓之房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一一五年四月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自本件判決確定之日起，至騰空遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

訴訟費用其中百分之六十由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決得假執行；如被告願以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明為：1.確認兩造租林關係不存在暨被告應將門牌號碼臺中市○區○○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還，及五樓頂樓騰空返還及樓梯間騰空返還及一樓庭院騰空返還原告，並請求租賃關係不存在；2.被告應給付原告新臺幣(下同)10萬元，並自民國114年6月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告25,000元；

3.願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理期間，撤回確認之訴部分及變更聲明為：1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告；2.被告應給付原告6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，計算百分之5年息；3.被告應自本件判決確定時起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元。核原告上開訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠被告於84年1月1日口頭向原告曾林玉鶴之配偶、原告曾厚嵩之父即訴外人曾德聰（已於101年2月21日死亡）承租系爭房屋（下稱系爭租賃契約），租期為1年，其後雖未續約，被告仍繼續居住，並按月給付5,000元之租金。然被告自114年7月起，開始未給付租金。因被告已積欠租金逾2個月，不定期租約依法已解除，故系爭房屋租約已終止，惟被告以原告曾厚嵩之父託夢准許被告長期租住系爭房屋而拒絕搬遷。

㈡被告自114年7月至115年6月期間積欠原告租金共6萬元。爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告；2.被告應給付原告6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，計算百分之5年息；3.被告應自本件判決確定時起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元。

三、被告則以：一方面原告曾厚嵩之父託夢准許被告繼續租住系爭房屋；另一方面因被告發現原告私接被告的電，始未繼續給付租金，被告想搬離系爭房屋，但因東西有點多，要給被告一些時間搬遷等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

四、本院之判斷：

㈠原告主張前揭事實，業據其提出曾德聰死亡證明書、原告身分證影本、被告與原告曾厚嵩LINE對話紀錄、建物所有權狀等件為證，並有臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可憑。被告不否認自114年7月起未依約給付租金，並以前詞置辨，惟被告辯稱原告私接被告的電乙情，既為原告所否

認，被告又未舉證以實其說，被告所辯，不足採憑。

㈡按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第450條第2項、第3項、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦定有明文。又按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之規定僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人依該條款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法第450條第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號判決意旨參照）。本件原告係以被告積欠租金達2個月以上，為終止系爭租約之依據，則依上開最高法院判決意旨所示，原告仍需踐行先行通知要件。再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，同法第767條第1項前段亦有明定。經查，被告與曾德聰於系爭租賃契約租期屆至後視為以不定期限繼續系爭租賃契約，而被告自114年7月起即積欠每月租金未繳，其積欠之租金已達2個月以上，原告至遲於114年6月13日即已要求被告給付租金，有上開LINE對話紀錄可稽，被告仍拒不繳納(與原告竊電行為係屬二事)，復經原告以起訴狀繕本送達被告為終止系爭租賃契約之意思表示，被告並於115年4月16日收受送達（見卷第41頁），是依上開規定，原告主張系爭租賃契約已終止，應堪憑採。從而，系爭租賃契約既已終止，被告仍無權占有

系爭房屋，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，自屬有據。

㈢次查，依系爭租賃契約之約定，被告承租系爭房屋之租金為每月5,000元，原告主張被告自114年7月至115年6月止未按月繳納租金，共積欠租金60,000元（計算式：5,000元x12個月＝60,000元），為被告不爭執，是原告依系爭租賃契約之約定，請求被告給付積欠之租金60,000元，亦屬有據。

㈣又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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以受益人所受之利益為度，非以受損人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院108年度台上字第872號判決意旨參照）；依社會通常之觀念，得以相當之租金計算應償還之價額。準此，無權占有他人房屋，所受利益為房屋之占有本身，依其性質不能返還，得以相當之租金計算應償還之價額。本件系爭租賃契約業已終止，被告於系爭租賃契約終止後，已無占有系爭房屋之正當權源，自屬無權占有系爭房屋而無法律上原因受有利益，致原告受有損害；又被告承租系爭房屋之租金為每月5,000元，應得作為計算被告應償還不當得利價額之依據，從而，原告依上揭規定，請求被告自本件判決確定之日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告以相當之租金計算價額之不當得利5,000元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，及依系爭租賃契約之約定，請求被告給付6萬元及自民事起訴狀送達翌日即115年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨依民法第179

條前段規定，請求被告自本件判決確定之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元，均有理由，應予准許。本件訴訟費用中60%由被告負擔，餘由原告負擔。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；如被告願為原告提供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

臺中簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

書記官　宋瑋陵