臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第1890號

原　　告　連淑美

訴訟代理人　王榮

被　　告　蘇彥同

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月14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○里區○○路00號1樓、2樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國115年8月12日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告3萬元。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣15萬3,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於每月屆期後得假執行；被告如按月以新臺幣3萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

㈠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。查本件原告原起訴聲明：㈠應將門牌號碼臺中市○里區○○路00號1樓、2樓房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告應自民國115年8月11日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告3萬元；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第13頁）；嗣於115年8月28日更正第二項聲明，最終確認訴之聲明如後開訴之聲明所示（見本院卷第134頁），核原告上開所為屬訴之聲明減縮，與前揭規定相符，應予准許。

㈡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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於民國114年11月4日將門牌號碼臺中市○里區○○路00號1樓、2樓房屋出租予被告，並簽訂兩份租賃契約（下稱系爭租約），均約定租期自114年11月11日起至115年11月10日，上開房屋1樓及2樓之租金每月各為1萬元、2萬元，合計每月應給付之租金為3萬元，押金則分別為2萬元、4萬元整，合計被告共給付押金6萬元，前開租金並應於每月10日前給付。詎被告自115年2月起即未依約給付租金，至115年7月止，扣除押租金6萬元，已達遲付2個月以上之租金總額，屢經催討無著，於本訴進行中，原告以本件115年7月14日之言詞辯論筆錄之送達，催告被告給付自115年2月至115年7月止共6個月之欠租，並告知被告應於收受前開筆錄後之十日內繳清，否則即以該言詞辯論筆錄為終止租約之意思表示。嗣該言詞辯論筆錄已合法送達被告，被告仍未於十日內給付上開欠租，應認系爭租約已於送達後之第11日終止。又系爭租約既已終止，則原告自可請求被告遷讓返還系爭房屋，暨返還於系爭租約終止後繼續占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利。爰依民法租賃、不當得利之規定及系爭租約法律關係提起本件訴訟。並聲明：㈠應將門牌號碼臺中市○里區○○路00號1樓、2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；㈡被告應自租約終止翌日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告3萬元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按租賃關係終止後，承租人應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。原告主張被告積欠115年2月至7月共6個月之欠

租，經抵充以2個月租金計算之押金6萬元後，欠租仍已達2月以上並已於本件115年7月14日言詞辯論筆錄送達之第11日終止系爭租約暨請求自前開租約終止之翌日起算之相當於租金之不當得利等情，業據提出系爭租約、存證信函及掛號執據、原告大里區農會存摺封面及內頁影本、土地及建物登記第一類謄本為憑（見本院卷第21至42、55、47至61、87至92頁），且有115年7月14日之言詞辯論筆錄及送達證書在卷可稽（見本院卷第115至121頁）；而被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作何陳述；本院依上開調查證據之結果，堪信原告主張為真實。準此，被告既已積欠達2個月以上之欠租，則兩造間之系爭租約應已於本院115年7月14日言詞辯論筆錄送達之第11日即115年8月11日終止，則被告當無繼續占有使用系爭房屋之權利，故原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈡再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條前段有明文規定。又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，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告自115年8月11日之翌日起即因系爭租約經合法終止而無權占用系爭房屋業經本院認定如前，自屬無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止之翌日即115年8月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利3萬元，核屬有據，應予准許。

四、從而，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求被告自民國115年8月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元；暨請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，均為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗

訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。另併依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　甘眞緺

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　9　　月　　18　　日

書記官　顏督訓