臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第2242號

原　　告　賴義昌

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　陳威穎

000000000000000000

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20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000號7樓之9房屋騰空遷讓交還原告。

二、被告應給付原告新臺幣9,400元，及自民國115年3月1日起至交還第一項主文所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣9,400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、程序方面：

一、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。原告起訴時原聲明：「一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○○街000號7樓之9房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓交還原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）20,000元，及自民國115年2月28日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告9,400元。」等語。嗣於115年7月20日言詞辯論期日，當庭以言詞變更聲明：「一、被告應將系爭房屋騰空遷讓交還原告。二、被告應給付原告9,400元，及自115年3月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付

原告9,400元。」等語，核其所為，顯係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，於法尚無不合，應予准許。

二、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、原告主張略以：緣原告為系爭房屋之所有權人，前與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定由原告將系爭房屋出租與被告，自系爭契約期滿後，兩造租約轉為不定期租賃，每月租金9,400元（含系爭房屋租金6,900元、車位租金2,500元），並約定被告應自行負擔電費。嗣兩造於115年2月21日透過通訊軟體LINE約定，被告應於115年2月28日前搬離系爭房屋並應返還系爭房屋與原告，然兩造於115年2月28日就系爭房屋進行點交程序時，被告於點交過程中，表示需先搬運部分物品後即暫時離開，未交還鑰匙，更未返回現場，其後又繼續占用系爭房屋並在屋內留有個人物品，迄今未搬離系爭房屋並返還系爭房屋與原告。再被告自115年2月起，未再支付房租。兩造既約定被告應於115年2月28日交還系爭房屋與原告，爰依民法第767條第1項規定，請求鈞院判命被告騰空遷讓返還系爭房屋。另被告已無繼續使用占有系爭房屋之正當權源，並對原告造成未能收取租金之損害，故被告除應給付原告115年2月租金9,400元，並應依民法第179條規定，自115年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利9,400元予原告。爰依兩造約定、民法第767條第1項、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之前開事實，業據原告提出建築改良物所有權狀、系爭契約、兩造通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、監視錄影畫面

擷圖、租金匯款紀錄影本等件為證。又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

㈡所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。經查，兩造既約定被告應於115年2月28日前遷讓返還系爭房屋，被告迄未為之，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋，原告此部分請求自屬有據，應予准許。

㈢另被告未依約繳納系爭房屋115年2之租金9,400元，是請求被告給付9,400元，亦有理由。

㈣無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判決意旨參見）。再查，被告於兩造租約終止後仍無權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予認定。爰審酌被告向原告租賃系爭房屋，租金為每月9,400元（含車位租金費用），是原告主張被告自115年3月1日起仍無權占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月9,400元之損害，應屬可採。從而，原告請求被告自115年3月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付9,400元，為有理由。

四、綜上所述，原告依兩造約定、民法第767條第1項及第179條等規定，請求命被告騰空遷讓返還系爭房屋，及給付原告9,400元，暨自115年3月1日起至騰空遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付9,400元，均有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應由本院依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅備其勝訴時，預促本院上述職權發動之注意，

爰不另為准駁之諭知。

六、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　　20　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳玟珍

以上正本係照原本作成。

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20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　　7　　月　　20　　日

書記官　廖于萱