臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第2257號

原　　告　蔡綉蘭

訴訟代理人　林金隆

被　　告　蘇政瑋

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○○路000號房屋騰空遷讓交還原告。

二、被告應給付原告新臺幣20萬元。

三、被告應自民國115年4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10萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決得假執行。

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：「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號廠房（下稱系爭房屋）騰空遷讓交還原告，並給付租金新臺幣（下同）10萬元，自民國114年12月1日起至全遷讓之日起，按月賠償10萬元。」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20萬元。三、被告應自115年4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10萬元。」等語，核其所為，屬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：被告於114年12月1日間就系爭房屋與原告簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭契約），約定由原告將系爭房屋出租與被告，租賃期間自114年12月1日起至119年11月30日止，116年11月30日前之每月租金為10萬元，押金則為20萬元。詎被告除交付押金20萬元與原告外，自114年12月1日起均未給付租金。嗣原告於115年1月2日以存證信函催告被告給付積欠之114年12月、115年1月租金，然被告未為置理；嗣原告再於115年3月2月以存證信函向原告表示終止系爭契約之意，故系爭契約已終止。原告既合法終止系爭契約，請求鈞院判命被告騰空遷讓返還系爭房屋。另扣除押金20萬元後，被告尚積欠原告租金20萬元。又被告於系爭契約終止後，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，故另請求被告自115年4月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利10萬元。爰依系爭契約、不當得利法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓交還原告。㈡被告應給付原告20萬元。㈢被告應自115年4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10萬元。㈣請准宣告假執行。

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，業據原告提出系爭契約、公證書、存證信函等件為證。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

契約；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條前段分別定有明文。經查，原告主張被告因積欠租金2期以上，經原告以存證信函催告被告給付租金，被告仍未於期限內支付，是原告主張再另以存證信函通知被告之方式終止系爭契約，即屬有據。系爭契約既已因原告合法終止，系爭契約之租賃關係即消滅，原告自得依前開規定及系爭契約之約定，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原告另主張依系爭契約第3條第4項約定，被告應於每月1日給付當月租金，惟被告積欠原告自114年12月至115年3月止共40萬元（計算式：每月租金10萬元×4月＝40萬元）之租金，扣除被告已給付之20萬元押金後，被告尚積欠原告20萬元租金等情，被告未為爭執，則原告依系爭租約關係，請求被告給付20萬元，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，被告於系爭契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，租金每月10萬元，是原告主張於系爭契約終止後，被告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10萬元之損害，應屬可採。從而，原告請求被告自115年4月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付10萬元，為有理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約、不當得利法律關係，請求命被告騰空遷讓返還系爭房屋，暨給付原告20萬元，另自115年4月1日起至騰空遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付10萬

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