臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第779號

原　　告　岳漢杰

被　　告　文若芬

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年2月24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○○路000巷00號15樓之2之房屋騰空遷讓返還原告及自民國115年2月17日起至遷讓房屋之止，按月給付原告新臺幣11,000元。

被告應給付原告新臺幣110,249元，並自民國115年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用其中97%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110,249元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：

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，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436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明為：1.被告應將門牌號碼為臺中市○區○○路000巷00號15樓之2房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並返還拖欠租金新臺幣(下同)52,000元及自起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓日止，按月給付原告11,000元。嗣於本院審理期間，變更聲明為：被告應將系爭房屋全部遷讓並返還原告，並返還拖欠租金及管理費共計114,076元及自起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓日止，按月給付原告11,000元。核原告上開訴之變更，係屬擴張應

受判決事項之聲明，合於上揭規定，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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠被告於民國113年10月27日向原告承租系爭房屋，雙方約定租賃期限自113年11月1日起至114年10月31日止，約定每月租金為11,000元，押金為2個月房租22,000元，兩造並訂有社會住宅租賃契約書附卷(下稱系爭租約)。詎被告自114年7月1日起即未依約給付租金(租金於每月1日給付)。因被告已失蹤且行方不明，迄至115年6月4日止，積欠租金逾10個月，經原告委託辦理社會住宅仲介公司代發存證信函催告支付，被告逾期未給付，故系爭房屋租約業經原告於114年8月4日(見補字卷第30頁)已終止，惟被告仍將所有物品放置系爭房屋內，僅被告行方不明，始終無法聯繫到。

㈡被告自114年7月起至115年6月4日止，期間積欠原告租金共122,468元，管理費每月800元，被告自114年1月份即未給付(由原告墊付)迄至115年6月4日共計13,708元，合計136,176元；原告業已受領被告給付之押金22,000元，應予扣除，被告積欠原告金額為114,076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：㈠被告應將系爭房屋全部遷讓並返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓日止，按月給付原告11,000元。㈡被告應給付原告114,076元及自自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、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。

四、本院之判斷：

㈠原告主張前揭事實，業據其提出相符之租賃契約書、積欠租金統計表、存證信函3封、與被告之LINE對話截圖等件為證，並有臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可憑；

被告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀以為爭執，堪認原告主張之事實為真正，應予准許。

㈡民法第95條第1項本文規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。書面所為之意思表示，如已進入相對人之【實力支配範圍】，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力。基此，出租人所為之書面催告，如已進入承租人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待承租人了解之狀態時，應認該催告已對承租人發生效力(最高法院111年度台上字第1203號判決意旨足參)。原告因被告自114年7月1日起即未給付租金，又被告自114年1月份起未繳納管理費，原告委託辦理本件社會住宅仲介公司即星鴻(股)公司分別於114年7月22日、同年8月4日、同年9月3日代為發存證信函催告被告，惟被告係於同年7月1日起才未給付租金(見本院卷第51頁)，而依民法第440條第1、2項：「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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」之規定，意即扣除押金後，承租人尚積欠出租人達2期租金時，方可終止系爭租約。

㈢承上，本院認星鴻(股)公司代原告所發之存證信函期日，均未達扣除押金後連續2期租金未付之情形，則上開3封存證信函並未發生終止租約之法律效果，況即使原告欲以被告行方不明連續2期未給付租金為由，終止系爭租約，其終止之意思表示亦須到達(送達)被告，但是原告所提3封存證信函均未附帶提出被告收受存證信函之送達回證，所以原告主張其

已經以寄發存證信函終止系爭租約，尚未發生終止之效力，僅有催告之效力，所以原告應以本件起訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，而認起訴狀繕本公示送達被告之翌日即115年1月7日(前起訴狀繕本送達因被告已遷移未合法送達，見補字卷第45頁)，方為終止系爭租約意思表示合法送達被告期日。是兩造訂立之系爭租約應於115年1月7日為終止日。

㈣系爭租約終止後，兩造應各有下列義務：

1.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；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。

2.原告於系爭租約終止後，因系爭房屋實際使用權已回歸原告，被告未居住斯處，即不應於租約終止後，再訴請被告繳納115年1月7日後之管理費，原告原主張被告應給付原告自114年1月份起至115年1月7日止代墊之管理費共計9,781元(計算式：(800×12)+(800×7/31）＝9781，小數點下四捨五入)，應由被告返還原告。

3.原告主張迄至115年6月4日止，被告雖行方不明，但是放置在系爭房屋內之物品絲毫未搬離，仍佔滿整個房屋，此有原告會同管理委員及總幹事共4人至系爭房屋內查看所提照片8張在卷可憑(見本院卷第85頁至第94頁)。依上開情形，本院仍認被告雖人已遷移，但是其放置在系爭房屋內物品仍不乏電器、衣物、廚房用品、衛浴用品等多項，應視為被告仍占有使用系爭房屋，而應給付原告租金122,468元(計算式：114年積欠租金共44,000元＋115年1月1日起至6月4日止積欠租金〈含相當於租金不當得利〉78,468元＝122,468元，見本院卷第51頁至第53頁)。依當事人處分權主義，被告應給付原告積欠之租金122,468元。

4.小結：被告本應給付原告代墊之管理費9,781元、積欠租金122,468元，而被告曾於承租時交付押金22,000元應予扣除，則被告實際應給付原告之金額為110,249元。

㈤末按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。系爭房屋租賃契約業經原告於115年2月17日終止生效，前已述及。是被告於原告終止系爭租約日起，已失去占有系爭房屋之正當權源，又原告為系爭房屋之所有權人，則原告依照上開規定，本於所有權人之地位，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

五、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及自起訴狀繕本送達翌日(即115年1月7日)起至遷讓房屋之日止，按月給付原告11,000元；被告應給付原告所積欠之租金、代墊之管理費110,249元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用中97%由被告負擔，餘由原告負擔。

六、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。而原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　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　　24　　日

書記官　宋瑋陵