臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第977號

原　　告　林國靖

000000000000000000

訴訟代理人　林彥輝

　　林彥昌

被　　告　張佳瑄即張念希

000000000000000000

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6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○街00號5樓B室房屋騰空並遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣7,300元。

被告應自民國114年8月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3,800元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項及第3項已到期部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

㈠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，爰由原告聲請一造辯論而為判決。

㈡按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。上開規定於簡易程序亦有適用。原告起訴聲明：㈠被告應將臺中市○區○○街00號5樓B室(下稱系爭房屋)遷讓返還原告。㈡被告應給付新臺幣（下同）28,372元。㈢被告應按月給付原

告3,800元。嗣變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應給付原告7,300元。㈢被告應自民國114年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,800元。核屬基於同一基礎事實請求，並減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於114年7月1日與被告簽訂房屋租賃契約，租期自114年7月1日至115年6月30日止，每月租金3,800元（下稱系爭租約），詎被告自114年8月1日起，未按月繳納租金，所給付之押金充抵違約金；且積欠換鎖費用3,100元、垃圾清運費4,200元，上開拖欠金額共計7,300元。此經原告以LINE通訊軟體通知被告終止租約，並催促其給付積欠之租金及相關費用，被告雖同意搬遷，然迄今仍未交還鑰匙，足證被告無解決問題之誠意。被告繼續無權占用系爭房屋，應自114年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付租金及相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第455條前段、第179條規定及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應給付原告7,300元。㈢被告應自114年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,800元。

二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。

2.查，被告向原告承租系爭房屋，租期自114年7月1日至115年6月30日止，每月租金3,800元，被告自114年8月1日起即未按月給付租金，經協商後，兩造於114年12月14日合意終止系爭租約(本院卷第63頁)，被告仍未繳清積欠之租金及換鎖費用3,100元、垃圾清運費4,200元，且未交還系爭房屋之鑰

匙，點交程序仍未完成等情，業據原告提出與所述相符之房屋租賃契約書、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄、現場照片、估價單、報價單為證（本院卷第17至65頁、第145至147頁），經核無誤，而被告未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出答辯書狀供本院斟酌，堪認原告之主張為真實，從而原告依民法第455條前段規定，訴請被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還與原告，即屬有據，應允准許。

㈡原告請求被告給付積欠租金及其他費用、相當於租金之不當得利部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例參照）。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，不受法定租金額之限制。

2.被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金3,800元，另被告於原告終止系爭租約後仍占用使用系爭房屋，核無法律上原因而受有相當於租金之利益，該項利益依其性質無法返還，揆諸前揭說明，原告自得以上開租金為依據，請求被告給付終止租約後占用迄至遷讓返還系爭房屋期間相當於租金之不當得利金額。是原告依系爭租約及不當得利規定，請求被告自114年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,800元，另換鎖費用3,100元、垃圾清運費4,200元未付，共積欠計7,300元。從而，原告依系爭租約及不當得利

之法律關係，得請求被告給付原告7,300元及自114年8月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告3,800元，亦屬有據，應予准。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定、系爭租約、不當得利之法律關係，聲明請求判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，故依同法第389條第1項第3款之規定，自應依職權宣告假執行，爰為判決如主文第5項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　10　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳忠榮

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　　10　　日

書記官　洪菘臨