臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第1578號

原　　告　林貴美

被　　告　古增昌即榮鑫企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年4 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○號八樓之四房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬捌仟伍佰元。

被告應自民國一０八年四月十五日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項及第三項屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告經合法通知，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、按簡易訴訟之訴狀送達後，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；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436 條第2 項、第255 條第1 項第3 款、第256 條分別定有明文。本件原告起訴時請求：「1.請求判令被告將坐落桃園市房屋全部騰空遷讓還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）3 萬元，並自民國107 年2 月28日起至遷讓空屋止，按月賠償原告8,000 元。」，嗣於108 年3 月7 日本院審理時，當庭變更聲明為：「1.被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○號8 樓之4 房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。2.被告應給付原告6 萬8,500 元。3.被告應自系爭租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000 元。」（見本

院卷第44頁背面、第45頁），核其所為係擴張應受判決事項之聲明，並補充法律上之陳述，揆諸首揭規定，與法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、被告於106年2月19日向原告承租系爭房屋，並經3日契約審閱期間，於同年月21日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年3月1日起至107年2月28日止，被告應按月於每月11日前給付當月租金8,000元，並於訂約時繳付押租金1萬6,000元。詎被告繳交租金情形不定，除就106年9月、107年3、4月租金分別短繳4,000元、1,500元、4,000元外，尚欠繳106年11月、107年1、7月及107年9月起至108年3月止之租金，扣除被告於107年5、8月間部分清償及押租金1萬6,000元後，積欠租金總額為6萬8,500元，顯見被告遲付租金之總額已達2個月之租額，故原告於108年3月7日言詞辯論期日已以當日言詞辯論筆錄繕本（下稱系爭筆錄）催告被告應於收受送達後10日內，繳付上述租金，如未繳納，即終止系爭租約。

㈡、系爭筆錄業於108年3月15日為公示送達之登載，經20日於108年4月4日合法送達被告，而被告猶未於10日內繳付上開租金，堪認系爭租約應於108年4月14日合法終止，被告自應於斯時起，將系爭房屋遷讓返還予原告，然被告於租約終止後，仍繼續占有使用系爭房屋，顯係無權占有，而受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告給付尚未繳納之租金，並返還系爭房屋及其受有之不當得利。為此，爰依民法第455條、系爭租約、不當得利等法律關係，提起本件訴訟，並聲明如變更後之聲明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、經查，原告就其主張之事實，業據提出系爭租約暨房屋租賃標的現況確認書、押租金付款收據、系爭房屋房屋稅繳款書

、租金收據等資料為證（見本院卷第6至14頁、第39頁背面至第40頁），是依上開調查證據之結果，堪信原告主張為真實。

四、本院之判斷：

㈠、按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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；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、第455條前段分別定有明文。經查，本件被告自106年9月起至迄今，未依約定期繳納租金，扣除押租金後，共已積欠6萬8,500元，原告以系爭筆錄之送達催告被告應於收受後10日內繳付積欠之租金，否則該契約即為終止，而系爭筆錄於108年4月4日合法送達（108年3月15日登載公示送達公告，經20日於000年0月0日生效，見本院卷第48頁），經10日仍未繳付前述欠繳項目，是系爭租約應於108年4月14日合法終止。又承租人於租賃關係終止後，即負有返還租賃物之義務，故原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有據，又原告開庭時曾稱：被告仍占有系爭房屋，尚未返還鑰匙等物等語（見本院卷第53頁），自難認被告已履行租賃物返還義務。是依上開規定，原告請求被告返還系爭房屋，為有理由。

㈡、次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文；又依系爭租約，被告尚應負擔租賃期間之租金。本件被告自民國106年9月起至迄今，未依約繳納租金，並經原告以押租金扣抵後，被告遲付之租金數額為6萬8,500元，是原告請求被告給付6萬8,500元，即屬有據。

㈢、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條前段定有明文。又無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，而不動產所有權人，此時依通常情形即受有相當於租金之損害。故本件被告於租約終止後，就系爭房屋即屬無權占有，並因其持續占有該房屋，取得可以隨時使用系爭房屋之利益，致使原告無法使用收益系爭房屋，原告自得向被告請求返還其所受之利益。經查，系爭租約於108年4月14日合法終止已如前述，原告請求被告自系爭租約終止之翌日（即108年4月15日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第455條、系爭租約、不當得利等法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓騰空返還予原告、給付原告6萬8,500元及自108年4月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　10　　日

桃園簡易庭　法　官　陳華媚

以上正本證明與原本無異。

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。

書記官　石曉芸

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　13　　日