臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第1449號

原　　告　中農證券股份有限公司
法定代理人　陳德育
訴訟代理人　陳盈光律師
複代理人　楊紹翊律師
被　　告　湯志強即傑特資訊企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年6月30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○○路0段000號3樓之1、2、3、5、6房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國108年8月13日起至騰空返還前項房屋止，按月給付原告新臺幣80,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告於起訴時，原聲明係請求：「一、被告應將坐落臺中市○○區○○路0段000號3樓之1、2、3、5、6房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）480,397元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告應自民國109年2月8日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告80,000元。四、訴訟費用由被告負擔。」，嗣原告於本院109年6月30日言詞辯論期日，以言詞將聲明變更為：「一、被告應將系爭房屋遷讓返還原告。二、被告應自108年8月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告80,000元。三、訴訟費用由被告負擔。」，核其性質應係擴張、減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告於105年10月18日與被告簽訂房屋租賃契約書，出租系爭房屋予被告，每月租金為80,000元，應於每月15日前繳交，押租金為160,000元，約定租期自105年11月15日起至110年11月15日止（下稱系爭租約），惟被告自108年3月起，即未按時繳納租金，亦未理會原告之催繳，故原告乃於108年8月7日以存證信函通知被告，若仍未繳納租金，將於被告收受後3日內終止系爭租約，未料，被告於108年8月9日收受前開存證信函後，仍未繳交租金，故系爭租約已於108年8月12日終止，其後被告即屬無權占有系爭房屋，應返還系爭房屋予原告。又被告無權占有系爭房屋獲得相當租金之不當得利，故原告得請求被告自108年8月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告80,000元。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓交還原告。（二）被告應自108年8月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告80,000元。（三）訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

被告為健身房，因為疫情衝擊，業績下滑，與顧客有合約上之問題待處理，且隔壁之停車場因故無法配合，生意日益艱難，才會遲延給付相關費用，且暫無無法搬離，但被告有心處理，等體育署的補助款發放下來後，便能解決，會與原告繼續洽談，對於原告變更後之起訴聲明第二項主張沒有意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張上揭事實，有公證書、系爭房屋租賃契約、存證信函、回執、經濟部商工登記公示資料、房屋稅繳款書、催繳單等件影本為證（見本院卷第27-43、49-52、71-79、119-123、129-135頁），核屬相符；而被告對於原告訴之聲明第二項不當得利之請求亦無意見（見本院卷第128頁），是堪信為真。至原告主張系爭租約已終止，被告應

遷讓返還系爭房屋，則為被告否認，並以前詞置辯，是本院應審究者為：系爭租約是否已合法終止？原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋有無理由？

（二）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、2項、第455條分別定有明文。次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，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年臺上字第1695號判例意旨參照）。

（三）被告自108年3月起，即未按時繳納租金，亦未理會原告之催繳，故原告乃於108年8月7日以存證信函通知被告，若仍未繳納租金，將於被告收受後3日內終止系爭租約，未料，被告於108年8月9日收受前開存證信函後，仍未繳交租金，故系爭租約已於108年8月12日終止等情，有存證信函、回執影本在卷可憑（見本院卷第129-135頁），被告亦未爭執，且對於原告主張被告應自租約終止後之翌日（108年8月13日）起，按月給付原告相當於租金80,000元之不當得利，並無意見（見本院卷第128頁），堪認屬實。系爭租約終止後，被告已無佔有使用系爭房屋之權利，然被告仍持續佔用系爭房屋，原告當得請求被告騰空遷讓之，是原告請求被告遷讓返還系爭房屋核屬有理，應予准許。

四、綜上所述，原告依據租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並自108年8月13日起至遷讓系爭房

屋之日止，給付原告按月以80,000元計算之不當得利，均有理由，應予准許。

五、假執行之宣告：依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　30　　日

臺中簡易庭　法　官　林秉暉

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　　109　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　許國慶