

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第2122號

原告 豐澤管理股份有限公司

法定代理人 張堯欽

被告 潘宜隆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年9月2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○段○○○號8樓之10房屋遷讓交還原告。

被告應給付原告新臺幣57,856元，及自民國109年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國109年5月1日起至交還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,300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：

一、被告經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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項但書第3款定有明文。原告起訴聲明第2項原請求：

「被告應給付原告新臺幣（下同）57,856元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自民國109年5月1日起至遷讓交還前開房屋之日止，按月賠償原告6,300元，並另行支付水電費用。」；嗣於本院109年9月2日言詞辯論期日，以言詞更正該項聲明為：「被告應給付原告57,856元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自109年5月1日起至遷讓交還前開房屋之日止，按月賠償原告6,300元。」，原告前揭所為，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無

01 不合，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告於¹⁰⁸年⁵月¹日向原告承租原告所有之門牌
04 號碼臺中市○區○○路⁰段⁰⁰⁰號⁸樓之¹⁰房屋（下稱系爭房
05 屋），雙方簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租
06 期自¹⁰⁸年⁵月¹日起至¹⁰⁹年⁴月³⁰日止，每月租金^{6,300}元，
07 且相關水電費、瓦斯費、管理費、電話費、大樓管理費等使
08 用必須繳納之費用，均由被告負擔（系爭租約第¹⁵條）。詎
09 被告僅繳納¹個月之租金及押租金^{12,600}元，計算至¹⁰⁹年⁴
10 月¹日止，已遲付租金達¹⁰個月，扣除前開押租金後，仍積
11 欠原告租金^{50,400}元，另尚有未繳付之電費^{7,456}元，合計
12 共積欠原告^{57,856}（計算式： $50,400 + 7,456 = 57,856$ ）。
13 又系爭租約已屆期，被告未依約遷讓返還系爭房屋予原告，
14 即無權占有系爭房屋，已侵害原告就系爭房屋之所有權，
15 自應遷讓返還原告系爭房屋；此外，被告於系爭租約終止後
16 ，仍繼續占有使用系爭房屋，另對原告造成未能收取租金之
17 損害，應自系爭租約屆期翌日即¹⁰⁹年⁵月¹日起至交還系爭
18 房屋之日止，按月賠償原告相當於租金之不當得利^{6,300}元
19 。爰依系爭租約、所有物返還請求權及不當得利之法律關係
20 提起本訴。並聲明：如主文第¹項、第²項所示。

21 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
22 任何聲明或陳述。

23 三、法院之判斷：

24 、原告主張之上張事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約
25 書、被告身分證正反面、台中漢口路郵局第⁶³號存證信函、
26 回執、公司變更登記表、房屋稅繳稅證明、電表照片（均影
27 本）等件為證；被告已於相當時期受合法之通知，而均於言
28 詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，本院依調
29 查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

30 、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之，民法第⁷⁶⁷條第¹項定有明文。經查，系爭房屋為原告所有，系爭租約屆期後，原告已不同意被告繼續占有使用系爭房屋等事實，已詳如前述，是被告已無占有使用系爭房屋之權源，自屬無權占有系爭房屋，進而妨害原告就系爭房屋之所有權，是原告依民法第⁷⁶⁷條第¹項之規定，訴請被告遷讓返還系爭房屋，依法有據，應予准許。

、又依系爭租約第³條及第¹⁵條等約定，被告應於每月繳付原告^{6,300}元之租金，並應負擔水電費用，惟被告竟僅繳納¹個月之租金予原告，原告主張依系爭租約請求被告給付上開租金及電費，為有理由，亦應准許。

η、次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。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號判例意旨參見）。次查，被告於系爭租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，其租金為每月^{6,300}元，是原告主張於租賃屆期約止後，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^{6,300}元之損害，應屬可採。從而，原告請求被告給付自¹⁰⁹年⁵月¹日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付^{6,300}元，也有理由。

ē、綜上所述，原告依據租賃契約、所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並應給付^{57,856}元，及自起訴狀繕本送達之翌日即¹⁰⁹年⁵月²⁹日起至清償日止，按週年利率⁵%計算之法定遲延利息，暨自¹⁰⁹年⁵月¹日起至交還前開房屋之日止，按月以^{6,300}元計算之不當得利，均有理由，均應准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第

第⁴³⁶條第²項、第³⁸⁹條第¹項第³款規定，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 9 月 16 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林士傑

以上為正本，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 9 月 16 日
書記官 楊均謙