臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

109年度中簡字第2231號

原　　告　張琴

被　　告　楊玉信

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國109 年9 月3 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○○○ 巷○ 弄○○○ 號1 樓房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟元，及自民國一百零九年四月二十一日起至返還前項房屋止，按月給付原告新臺幣玖仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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：被告於民國108 年6 月20日向原告承租其所有之門牌號碼為臺中市○區○○○路○○○ 巷○ 弄○○○ 號1 樓房屋（下稱系爭房屋），兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期1 年，自108 年6 月20日起至109 年6 月20日止，租金新臺幣（下同）9,000 元，於每月20日前支付。詎被告經押租金抵充後尚積欠租金53,000元，已達2 個月以上租金，故經原告寄發存證信函限期於109 年4 月20日前給付積欠之租金及遷讓房屋，惟被告均置之不理，而被告迄今仍未返還系爭房屋，每月應可獲得相當於租金之不當得利。爰依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：　被告應將門牌號碼臺中市○區○○○路○○○ 巷○ 弄○○○ 號1 樓房屋全部遷讓返還原告。　被告應給付原告53,000元，及自109 年6 月21日起至被告遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告9,000 元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書

狀為答辯及陳述。

四、得心證之理由：

原告主張之上開事實，已據其提出房屋租賃契約書、存證信函為證。被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項前段及第1項前段規定，視同自認，是堪認原告之主張，核屬真實。

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條分別定有明文。經查，被告遲付之租金總額已逾5個月，原告並以神崗郵局存證編號000015號存證信函送達被告通知限期於109年4月20日前給付積欠之租金及遷讓房屋，肯認原告有終止兩造租賃契約之意思表示。是以，系爭租約既已合法終止，則原告依民法第455條規定，請求被告遷讓系爭房屋，自屬有據，應予准許。

次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。而按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。查系爭房屋租金為每月9,000元，有系爭租約第3條規定在卷可按，則原告於系爭房屋租賃契約終止後，經押租金抵充後尚積欠租金53,000元，是原告請求被告給付租金53,000元，即屬有據。

ㄋ復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17

9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年台上字第1695號判例參照）。本件被告既仍占有使用系爭房屋，其自109年4月20日系爭租約終止後，即已失其合法占用系爭房屋之正當權源，核係無權占用系爭房屋，致原告無法使用收益，則依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得本於不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止翌日即109年4月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，給付相當於租金之不當得利。故原告依不當得利之法律關係，請求被告自109年4月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元，核屬有據，亦應准許。

ē綜上所述，本件原告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1、2項所示，核屬有據，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款之規定，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　　17　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

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　　17　　日

書記官　王麗麗