

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第654號

原告 泰亞投資股份有限公司

法定代理人 施品漆

訴訟代理人 林立夫

被告 游啟彰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國109年6月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○路○段○○○巷○號4樓之18房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬0331元，及自民國109年4月6日起至遷讓日止，按月給付原告新臺幣6000元之損害金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、程序事項之說明：

(一)被告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，應依原告之聲請，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項第3款定有明文。本件原告起訴時係聲明求為判決：

1.被告應將坐落臺中市○○路○段○○○巷○號4樓之18房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）2萬9403元，及自109年2月1日起至遷讓之日止，按月賠償6000元，其後就第2.項部分，變更為請求被告應給付原告5萬0331元，及自109年4月6日起至遷讓日止，按月給付原告新臺幣6000元之損害金，核其性質分屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

二、兩造之主張：

(一)原告起訴主張：被告於民國108年4月25日向原告承租系爭房屋全部，約定租期為自108年4月25日起至110年4月24日止，

租金為每月新臺幣（下同）6000元，應於每月10日前給付，並應負擔管理費、電費及水費。詎被告於承租後僅給付租金至108年8月24日止，其後即未再給付租欠，合計已積欠達7個月之租金，原告自得依民法第440條第1、2項之規定以起訴狀繕本送達被告作為終止租賃契約之意思表示，並請求被告返還租賃物等語。又系爭租賃契約經原告終止後，被告即無使用系爭房屋之合法權源，原告並得請求被告給付原告自終止契約後起至被告遷讓交還房屋之日止，並按月給付原告6000元之損害金，並請求原告7個月未給付之租金42000元，及依約應給付而未給付之管理費4200元、電費3931元及水費200元，合計5萬0331元等語。起訴聲明求為判決：如主文第1、2項所示。

(二)被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

### 三、得心證之理由：

(一)原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、切結書、租賃報表等為證，且有本院公示送達公告、送達證書、公告資料等附卷可參，被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，本院依調查之結果，堪認為原告主張之事實為真正。

(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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，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。本件系爭租賃契約既因被告遲付租金達二個月以上，且經原告為終止之意思表示，依前揭規定，原告自得請求被告返還租賃物，另被告依約既然應繳納租賃契約之租金、管理費、電費及水費等，卻未繳納，原告自得請求被告給付該等款項。

(三)復按民法第179條規定：「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。」無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查本件原告於起訴狀已附有被告積欠租金超過二期以上而終止租約之存證信函（見本院卷第21頁），事後以起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表示自無不可，參酌本院依原告之聲請對被告公示送達日期為109年3月16日（見本院卷第69頁至70頁），是以該日期為計，被告終止契約之意思表示應於同年0月0日生效，是以被告於終止租約後自同年4月6日起，即已無占有系爭房屋之正當權源，屬無權占有，自應返還相當於租金之不當得利。而參以系爭房屋約定之租金為每月6000元，則原告請求被告自109年4月6日起迄至被告遷讓之日止，按月給付6000元之損害金，亦屬有據。

(四)綜上所述，原告依據兩造間租賃契約及不當得利之法律關係，起訴請求被告給付如主文第1項及第2項所示，為有理由，應予准許。

(五)本件判決係依民事訴訟法第427條第1、2項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；

四、據上結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 22 日  
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
法 官 許石慶

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，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日

03 書記官 林素真