臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第119號

原　　告　劉慕慈

被　　告　好消息多媒體事業有限公司

法定代理人　王崇岳

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年2月25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○○○號1、2樓房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣80,000元，及自民國110年2月起至騰空返還前項房屋止，按月給付原告新臺幣20,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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）被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）80,000元，及自民國109年9月10日起，至返還系爭房屋止，按月給付原告20,000元。（三）請准宣告假執行。（四）訴訟費用由被告負擔。」嗣原告於110年2月25日當庭，就第2項聲明之請求變更為「被告應給付原告100,000元，及自110年2月起至騰空返還前項房屋止，按月給付原告新臺幣20,000元。」（見本院卷第111頁），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。

二、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

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告與被告於109年2月7日簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予被告，租賃期間自109年3月1日起至110年2月28日止，每月租金20,000元，押租金1個月，租金應於每月10日以前繳納（下稱系爭租約）。詎被告僅付了6個月之租金，從109年9月起即未曾付過原告任何金錢，原告乃以本件起訴狀繕本送達被告時，作為終止系爭租約之意思表示到達時，而依卷附回証所示，系爭租約已於000年0月00日生終止之效力。被告共積欠原告109年9月-110年1月之租金100,000元未繳，且因其迄今仍占有使用系爭房屋、擺放相關家具雜物，每月應可獲得相當於租金之不當得利，原告得依不當得利之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達被告後之110年2月起，至被告遷讓系爭房屋止，按月給付原告相當租金之不當得利20,000元。爰依租賃物返還請求權、不當得利之法律關係，訴請被告遷讓交還系爭房屋及給付積欠之租金等，暨按月給付相當租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓返還原告。（二）被告應給付原告100,000元，及自110年2月起至被告遷讓房屋止，按月給付原告20,000元。（三）訴訟費用由被告負擔。（四）請准宣告假執行。

二、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。

三、得心證之理由：

（一）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。次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，出租人得終止租約；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；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項前段、第455條分別載有明文。查原告主張上開事實，業據其提出系爭租約、兩造Line對話紀錄及電子郵件翻拍照片、存證信函、水電瓦斯費用繳納憑據、管理費繳納收據、公司變更登記表等件為證（見本院卷第19-64、93-105頁），核屬相符；而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪認原告主張之事實為真正。

（二）本件兩造就系爭房屋簽訂系爭租約，被告欠繳109年9月起之租金，遲付租金之總額已達2個月之租額，原告當得依法以起訴狀繕本送達被告時，作為向被告終止租賃契約之意思表示，終止系爭租約，而系爭租約終止後，被告依法應返還系爭房屋予原告無訛。又被告曾繳納1個月之押租金予原告，有原告所提之存證信函、兩造Line對話紀錄翻拍照片在卷可憑（見本院卷第19、93頁），是前開被告欠繳之租金，扣除被告已給付之押租金20,000元後，被告依據系爭租約之法律關係，請求109年9月至110年1月之租金100,000元（20,000× 5＝100,000），於80,000元（100,000－20,000＝80,000）之範圍內，乃屬有理由。

（三）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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條載有明文。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）。經查，被告自收受起訴狀繕本所示原告終止系爭租約之意思表示起，系爭租約即終止，被告無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使用系爭房屋即屬無權占有，被告受有利益致原告受有損害，應堪認定。被告自系爭租約終止後，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金不當得利，應返還原告。是原告請求被告自起訴狀繕本送達（見本院卷第77頁）後之110年2月起起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於每

月租金20,000元之不當得利，核屬有理。

四、綜上所述，原告依據租賃契約、不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；給付原告80,000元；暨自110年2月起至被告遷讓房屋止，按月給付原告20,000元，均為有理由，應予准許。其餘逾此範圍之請求並無理由，應予駁回。

五、本判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　11　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

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　　110　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　許國慶