

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第1581號

原告 豐澤管理股份有限公司

法定代理人 張堯欽

被告 李怡玫

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年7月28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○○街○○○號4樓之5房屋遷讓返還
原告。

被告應給付原告新臺幣32,500元，及自民國110年3月10日起至
遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文
。本件原告起訴時原請求：（一）被告應將門牌號碼臺中市
○區○○街○○○號4樓之5房屋遷讓返還原告。（二）被告
應給付原告新臺幣（下同）46,051元，至清償日止按週年利
率百分之5計算之利息，及自民國110年3月10日起至遷讓
交屋日止，按月給付原告6,500元。嗣於110年7月7日提
出民事補正狀更正請求為：「（一）被告應將門牌號碼臺中
市○區○○街○○○號4樓之5房屋遷讓返還原告。（二）被
告應給付原告45,500元，及自民國110年3月10日起至遷讓
交屋日止，按月給付原告6,500元」。又於110年7月8日
提出民事陳報狀更正請求為：「（一）被告應將門牌號碼臺
中市○區○○街○○○號4樓之5房屋遷讓返還原告。（二）
被告應給付原告58,500元，及自民國110年7月10日起至遷
讓交屋日止，按月給付原告6,500元」。本院審酌原告上開
更正請求，其訴訟標的及請求之原因事實與原訴仍屬相同僅

請求金額增加，核屬擴張應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，核無不合，應准許之。

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、實體事項

一、原告主張：被告於103年1月10日向原告承租門牌號碼臺中市○區○○街○○○號4樓之5房屋（下稱系爭房屋），租金每月6,500元，押租金6,500元。詎被告自109年9月份起即未繳租金，至110年7月9日止，被告所遲付租金總額扣除押租金後已達2個月以上，經原告多次向其催討租金，均未獲置理，原告自得依民法第440條第1、2項之規定終止租賃契約，而原告業以存證信函之送達為終止契約之意思表示，請求被告返還租賃物及所積欠之租金。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，原告並得依民法第179條規定，請求被告給付原告自110年7月10日起至被告遷讓交還房屋之日止按月給付原告相當於租金之不當得利6,500元等語。為此，爰依所有物返還請求權、租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

(一)原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之租賃契約影本、簡訊發送紀錄、存證信函及回執、臺中市政府地方稅務局109年房屋稅繳款書、催告通知、建物所有權狀、稅籍證明書等件為證（本院卷第21至45、67至69頁）。被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀以供本院審酌，依民事訴訟法第436第2項準用第280條第3項、第1項規定，視為自認，堪信原告主張為真。

(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

01 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
02 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
03 租額，不得依前項之規定，終止契約。按承租人於租賃關係
04 終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段
05 、第455條前段分別定有明文定有明文。本件被告自109年
06 9月份起即未繳租金，至110年3月份止，被告所遲付租金
07 總額扣除押租金後為已達2個月以上，期間並經原告以簡訊
08 、通知單等方式通知被告繳納租金，惟被告仍未能依約履行
09 ，均業如前述，則原告以存證信函送達為終止租賃契約之意
10 思表示，即屬有據，而存證信函已分別於110年2月9日、
11 110年2月22日送達，有收件回執附卷可憑（本院卷第29、
12 35頁），是兩造間之租賃契約已於110年3月9日終止，從
13 而，系爭契約既經終止，原告訴請被告遷讓交還系爭房屋及
14 給付扣除押租金後所積欠租金32,500元（109年9月10日起至
15 至110年3月9日止， $6500 \times 6 - 6500 = 32500$ ），即屬有據
16 。

17 (三)次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
19 9條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為
20 度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
21 社會通常之觀念（參照最高法院61年台上字第1695號判例）
22 。查本件被告於系爭房屋租賃契約終止後，仍占用系爭房屋
23 ，則其占用系爭房屋自屬無權占有，並因此獲有相當於租金
24 之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，參
25 以被告向原告承租系爭房屋之租金為每月6,500元，則原告
26 請求被告自租賃契約終止即110年3月10日後至遷讓返還系
27 爭房屋止按月給付原告6,500元，亦屬可採。

28 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、租賃契約及不當得利
29 之法律關係，訴請被告遷讓返還系爭房屋，及給付積欠之租
30 金32,500元，並請求被告自110年3月10日起至返還系爭房
31 屋之日止，按月給付原告6,500元，均為有理由，應予准許

01 。原告聲明固請求被告給付58,500元及自110年7月10日起
02 按月給付原告6,500元，惟其中110年3月10日起至7月9
03 日止共26,000元部分，核屬相當於租金之不當得利，有原告
04 陳報狀附卷可參（本院卷第45頁），則原告聲明內容與本院
05 判決意旨亦屬相符，附此敘明。

06 五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程
07 序所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
08 3款之規定，依職權宣告假執行。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日
11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
12 法 官 陳航代

13 以上為正本，係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日
19 書記官 廖鳳美