

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第441號

原告 豐澤管理股份有限公司

法定代理人 張堯欽

被告 黃如玉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼臺中市○區○○里○○街○○○號四樓之六房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬零參佰元，並自民國一百零九年六月九日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟柒佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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。本件原告起訴時原聲明第2項係請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）82,450元，至清償日止，利率依年息百分之5計算。並自民國109年5月25日起至遷讓交屋日止，按月賠償原告6,700元。」（見本院卷第17頁），嗣經原告於109年8月18日本院言詞辯論期日將聲明第2項前段積欠租金之遲延利息請求捨棄，並將聲明第2項後段相當於租金損害之不當得利請求起算時間點，減縮自起訴狀繕本送達之翌日起算（見本院卷第113至114頁），復於109年9月8日本院言詞辯論期日將聲明第2項前段之請求積欠租金之數額減縮為60,300元（見本院卷第124頁）。經核原告前開所為訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

（二）被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟

01 法第 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
02 論而為判決。

03 二、原告主張：被告於103年1月25日起，陸續向原告承租坐落門
04 牌號碼臺中市○區○○街○○○號 4樓之6房屋，約定每月租金
05 6,700元，水電及瓦斯等費用由被告自行負擔。被告自108年
06 8月24日起即未按期給付，迭經原告催討，被告均置之不理
07 ；原告因急需收回使用，業於109年2月3日以郵局存證信函
08 通知租賃期限屆滿後不再續租，屆期即應遷讓交還房屋，並
09 以起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，則本件租約既
10 已終止，被告有將房屋騰空返還及給付前開積欠租金之義務
11 ；又被告經原告以存證信函通知搬遷，迄今仍未遷讓返還房
12 屋，自應賠償原告按每月租金數額計算之損害金至遷讓返還
13 系爭房屋之日止。是原告依據兩造間之租賃契約及民法不當
14 得利之法律關係，請求被告將坐落門牌臺中市○區○○街○○
15 ○號4樓之6房屋騰空遷讓返還原告；被告應給付原告108年8
16 月24日起至109年5月25日止共九期之租金60,300元，及自起
17 訴狀繕本送達翌日起至前項房屋遷讓交還房屋日止，按月給
18 付原告6,700元；原告並願供擔保請准宣告假執行。

19 三、本院之判斷：

20 （一）原告主張兩造於103年1月25日簽訂房屋租賃契約書，由被
21 告自103年1月25日起向原告承租坐落門牌臺中市○區○○
22 街○○○號4樓之6房屋，每月租金為6,700元，年11月25日起
23 至111年11月25日止，被告自108年5月24日起即未給付租
24 金，經原告以存證信函催繳，被告均置之不理，迄今已積
25 欠九個月租金未付，原告以起訴狀繕本之送達為終止租約
26 之意思表示等情，業據提出郵局存證信函（見本院卷第23
27 至25頁）、房屋租賃契約書（見本院卷第27至33頁）、簡
28 訊催繳（見本院卷第35頁）、臺中市政府地方稅務局房屋
29 稅籍證明書（見本院卷第71頁）、臺中市中正地政事務所
30 建物所有權狀（見本院卷第73頁）為證；而被告已於相當
31 時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準

01 備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段之規定，視
02 同自認，是原告前開主張之事實，自堪信為真實。

03 (二) 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
04 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
05 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
06 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
07 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
08 終止契約；民法第440條第1項、第2項定有明文。次按出
09 租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月
10 以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。
11 另按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第45
12 5條前段定有明文。查：本件被告自108年5月24日起即未
13 依約給付租金，經原告以存證信函催告被告給付積欠租金
14 ，並向被告為終止租約之意思表示，其後於109年4月28日
15 提起本件訴訟時，再以起訴狀繕本之送達作為終止系爭房
16 屋租賃契約之意思表示，則本件起訴狀繕本已於109年6月
17 8日合法送達予被告收受，此有本院送達證書（見本院卷
18 第91、93頁）在卷為憑，而被告迄今仍未給付前開積欠之
19 租金，且積欠之租金數額已逾二個月，自應認兩造間之房
20 屋租賃契約已於109年6月8日經原告合法終止。準此，兩
21 造間之房屋租賃契約既已合法終止，被告繼續占用系爭房
22 屋即屬無權占有，依前揭規定，原告請求被告應將系爭房
23 屋騰空遷讓返還，即屬有據，應予准許。

24 (三) 次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
25 定有明文。查：兩造間之房屋租賃契約，既經合法終止，
26 則原告依法自得請求被告給付108年5月24日起至109年5月
27 25日止系爭房屋租賃契約存續期間，被告所積欠合計九期
28 之租金60,300元（計算式：月租6,700元×9期＝60,300元
29 ）。

30 (四) 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
31 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，

01 民法第 179 條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能
02 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
03 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當
04 於租金之利益（最高法院 97 年度台上字第 294 號判決參照
05 ）。查：系爭房屋租賃契約已於 109 年 6 月 8 日終止，業如
06 前述，被告既未於租約終止時遷讓返還系爭房屋，則被告
07 於租約終止之翌日起即屬無權占有系爭房屋，且獲有相當
08 於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之
09 損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。參
10 以系爭房屋每月租金為 6,700 元，本院認為以此數額為被
11 告使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益
12 系爭房屋之損害，核屬適當。是以，原告請求被告自系爭
13 租約終止之翌日即 109 年 6 月 9 日起至騰空遷讓返還系爭房
14 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利 6,700 元，洵
15 屬有據，應予准許。

16 （五）綜上所述，原告依據兩造間之房屋租賃契約及民法不當得
17 利之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告
18 ，並給付積欠之租金 60,300 元，及自 109 年 6 月 9 日起至騰
19 空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之
20 不當得利 6,700 元，為有理由，應予准許。

21 四、本件係依民事訴訟法第 427 條第 1 項適用簡易程序所為被告敗
22 訴之判決，依同法第 389 條第 1 項第 3 款之規定，依職權宣告
23 假執行，原告所為假執行之聲請，即無必要。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

25 中 華 民 國 109 年 9 月 24 日
26 豐原簡易庭法官 巫淑芳

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 109 年 9 月 24 日

