臺灣澎湖地方法院民事簡易判決

110年度馬簡字第84號

原　　告　澄鼎建設開發有限公司
法定代理人　劉恒志
訴訟代理人　廖政棋
被　　告　劉恂綺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110 年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼澎湖縣○○鄉○○五之一號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬元，及自民國一一○年二月二十五日起至遷讓返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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 項適用第255 條第1 項但書第3 款定有明文。經查，原告起訴請求：「（一）被告應將門牌號碼澎湖縣○○鄉○○5 之1 號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）35萬元，並自民國109 年11月25日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告6 萬元。（三）願供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第11頁），嗣經數次變更，最後於110 年10月18言詞辯論期日將訴之聲明變更為：「（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告17萬元，並自110 年2月25日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告6 萬元。（三）願供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第101 頁）。核

原告就聲明（二）部分，為縮減應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，與法尚無不合，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、實體部分：

一、原告主張：被告於109年11月25日向原告承租原告所有之系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自109年11月25日起至111年10月25日止，為期2年，每月租金6萬元，應於每月25日以前繳納。詎料，被告僅繳納109年12月租金5萬元，109年12月租金尚欠1萬元，其餘各期房租均未支付，依系爭租約第4條須支付賠償金10萬元，經原告以存證信函通知被告繳納積欠租金，並終止系爭租約，請求遷讓返還系爭房屋，被告仍置之不理，爰依系爭契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張之前揭事實，已據其提出系爭租約、存證信函影本等為證，而被告對原告主張之上開事實，已於相當時間受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同被告自認原告主張之前揭事實，應堪信原告主張之前揭事實為真正。

（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」，民法第440條第1項、第2項定有明文。

次按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2 個月以上時」，土地法第100 條第3 款亦有明文。而房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一定，亦不限於訴訟外為之，如於訴訟上已有書狀或言詞，向他方表示意思者，即應認為已有催告（最高法院39年台上第554 號判決要旨參照）。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455 條前段所明定。再依兩造所訂立系爭租約第4 條約定：「租金應於每月25日前繳納，每次應繳納一個月份，乙方不得藉詞拖延，逾一次未依約繳納租金，本租約視同自動解約，乙方應於受通知日起30日內搬離，並願賠償10萬元整之雙方無爭議」。查系爭房屋租期自109 年11月25日起至111 年10月25日止，然被告自110 年12月25日起即未繳足租金，積欠之租金迄今已逾2 個月租額，並認原告已有催告被告給付租金的意思通知，惟被告經過相當期限後仍未給付，故原告以110 年2 月1 日存證信函送達被告，作為終止系爭租約之意思表示，自屬有據。原告於兩造租賃關係於110 年2 月1 日終止後，本於租賃物返還請求權，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，另依系爭租約請求被告給付租賃關係終止前至110 年1 月25日積欠之租金7萬元及賠償金10萬元，共17萬元，均為有理由，應予准許。

（三）次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 條定有明文。無權占用他人之房屋時，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而房屋所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179 條前段規定，請求相當於該房屋之租金額之不當得利。系爭租約既已提前終止，被告已無占有使用系爭房屋的正當權利本源，而屬無權占有系爭房屋，惟被告仍未遷讓返還系爭房屋而繼續占有使用，則被告獲有相當於租金之不當得利，並

致原告受有損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。因兩造於系爭租約中約定系爭房屋租金為每月6萬元，故原告主張被告於無權占用系爭房屋期間，每月受有相當於租金之不當得利的利益數額為6萬元，亦屬可採。準此，原告依不當得利之法律關係，請求被告應自110年2月25日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，系爭租約業經合法終止，原告依租賃物返還請求權、租金給付請求權及不當得利返還請求權之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並應給付原告17萬元，及自110年2月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利6萬元，均有理由，應予准許。

五、本件屬適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，爰依職權宣告之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣澎湖地方法院馬公簡易庭

法　官　王偉為

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（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　　10　　月　　29　　日

書記官　莊心羽