

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2153號

原告 李盈瑩

兼 上一人

訴訟代理人 李佳燕

被告 隆新實業有限公司

法定代理人 周于婷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號15樓之1房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣127,410元。

被告應自民國112年11月25日起至騰空返還本判決主文第1項所示之房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣17,000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

一、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，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第40頁反面），由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

原告所共有門牌號碼桃園市○○區○○路00號15樓之1房屋

(下稱系爭房屋)於111年11月25日出租予被告，約定租期自111年11月25日起至112年11月24日止，押租金新臺幣(下同)34,000元，每月26日給付租金17,000元(下稱系爭租約)。詎被告自112年3月起積欠原告租金，迄112年11月已欠租達8月，又系爭租約已因屆期而終止，被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告，並給付自本件租約終止翌日至返還本件房屋予原告之日止，因無權占有本件房屋居住使用，以每月租金17,000元之不當得利。(三)又原告為被告墊付112年1月至同年11月之管理費25,410元，加計上開租金，被告總共應給付原告161,410元(計算式：1131+12000=13131)。爰依民法租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告(二)被告應給付原告161,410元。(三)被告應自112年11月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告17,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由

(一)遷讓返還本件房屋部分：

按承租人支付租承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。查原告上開主張之事實，經其提出系爭租約、管理費租約、房屋稅繳款書等件在卷為證(見本院卷第5至第29頁)，經核與其所述相符；而被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事實視同自認，是本院綜合本件調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。原告依租賃物返還請求權請求被告將本件房屋全部騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

(二)積欠租金及管理費部分

1.次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又租金每個月17,000元整，押租金34,000元。租金

01 應於每月26日以前繳納，系爭租約第3條，亦分別約定。

02 2.原告主張被告自112年3月起積欠租金，截至系爭租約屆期
03 止，已8個月未依約繳納全額租金，共136,000元，又被告已
04 繳交34,000元之押租金，其應全數抵充上開金額，扣除押租
05 金34,000元後，被告尚積欠原告102,000元之租金。又無法
06 律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
07 第179條定有明文。原告主張為被告代繳管理費等情，有管
08 理費收據存卷可佐，被告復無具狀或到庭爭執，則原告請求
09 被告給付112年1至11月之管理費共25,410元，亦屬有據。

10 3.是原告依此部分得請求被告給付之金額，為127,410元（計
11 算式：102,000 + 25,410 = 127,410），逾此範圍之請求，
12 則屬無據。

13 (三)不當得利部分

14 1.按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
15 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
16 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺
17 上字第294號民事判決參照）。

18 2.查本件租約於112年11月24日終止，被告並未於該日遷出，
19 將本件房屋全部騰空遷讓返還原告乙情如前述，故被告早已
20 喪失繼續占有本件房屋之正當權源，其占有本件房屋即屬無
21 法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相
22 當租金之不當得利，故原告請求被告自112年11月25日起，
23 按月給付相當於租金之不當得利17,000元，亦屬有據。

24 五、綜上所述，原告依民法租賃契約及不當得利之法律關係，請
25 求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准
26 許。

27 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
28 法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執
29 行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

01
02
03
04
05
06
07

中壢簡易庭 法 官 江碧珊

以上為正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

書記官 黃敏翠