

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第527號

原告 呂金城
被告 郭泰麟

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○街00號0樓之00之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣28,800元，並自民國113年10月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,600元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：被告前與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租竹北市○○街00號0樓之00房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期1年，即自民國112年10月10日起至113年10月9日止，每月租金新臺幣（下同）7,600元，於每月10日給付，押金15,200元。詎被告自113年5月起開始積欠租金，迄今積欠租金合計已達44,000元。前經原告以存證信函催告支付，被告逾期未支付，原告並以起訴狀為終止意思表示，系爭租約已於113年10月終止。被告於租期終止後竟拒絕遷讓，扣除押金15,200元後，尚積欠租金28,800元。又系爭租約既已終止，被告自應依約恢復原狀並返還系爭房屋，

01 被告迄未遷出即屬對系爭房屋無權占有，應按月賠償原告未
02 收之租金7,600元。為此，爰提起本件訴訟。並聲明：被告
03 應將系爭房屋遷讓返還原告，並應給付28,800元，並自113
04 年10月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告7,600元。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
06 任何聲明或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告主張之上開事實，業據其提出住宅租賃契約書、存證信
09 函及回執、存摺影本為證，而被告未到庭爭執，亦未提出任
10 何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，依據民事
11 訴訟法第280條第1項本文之規定，已生視同自認之效果，是
12 本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主
13 張為真實。

14 (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
15 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
16 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
17 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
18 後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段、第455
19 條前段分別定有明文。次按出租人因承租人遲延給付租金，
20 定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終
21 止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期
22 仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另
23 為終止租約之意思表示。本件原告主張被告自113年5月起即
24 開始積欠租金，已積欠租金逾2個月以上未為給付，原告曾
25 先以113年8月15日樹林鎮前街郵局第99號存證信函催告被告
26 繳清租金，該份信函業已於113年8月16日送達被告、原告嗣
27 又以起訴狀向被告為終止租約之意思表示，起訴狀繕本亦已
28 於113年10月18日送達被告，堪認系爭租約業已於113年10月
29 18日合法終止。而被告迄今未搬離系爭房屋，自屬無權占
30 有，故原告依前揭規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還
31 予原告，洵屬有據，應予准許。

01 (三)次按，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項
02 前段規定甚明。經查，系爭租約既已於113年10月終止，而
03 被告自113年5月起積欠租金，則被告自113年5月起至113年1
04 0月止，共計積欠租金44,000元，經扣除押金15,200元後，
05 為28,800元，原告依兩造租賃契約之約定，請求被告給付終
06 止租約前所積欠之租金28,800元，應予准許。

07 (四)再按，無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返
08 還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土
09 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
10 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
11 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
12 旨可資參照）。經查，兩造租約已於113年10月終止，業如
13 前述，因被告迄今仍未搬離系爭房屋，則被告繼續占有系爭
14 房屋即為無法律上之原因，並受有相當於租金之不當得利，
15 是原告亦得請求被告給付自租約終止起至遷讓系爭房屋之日
16 止，以相當於原租金7,600元計算之損害金。故原告請求被
17 告自113年10月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
18 付相當於租金之不當得利7,600元，尚屬適當，應為可
19 採。

20 四、綜上所述，原告依兩造租約之法律關係，請求被告將系爭房
21 屋騰空遷讓返還予原告，並給付28,800元，且被告應自113
22 年10月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,
23 600元，為有理由，應予准許。

24 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
25 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
26 宣告假執行。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
28 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，
30 並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主
31 文第3項所示。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

02 竹北簡易庭 法 官 林南薰

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
05 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
06 納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

08 書記官 陳麗麗