臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第506號

原　　告　蘇文龍　　住新竹縣○○市○○○街00號10樓

被　　告　張慶鴻

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月29日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路00號202室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣8,000元，並自民國115年3月15日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

訴訟費用新臺幣1,500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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國(下同)114年3月15日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路00號202室房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租期一年，自114年3月15日起至115年3月15日止，每月租金新臺幣(下同)8,000元，水、電、瓦斯及管理等費用，均由被告自行負擔。詎被告僅交付10個月租金及押租金16,000元，其餘各期之房租均未支付，迄115年4月15日止，被告遲付租金已達4月(未付月份為115年1月至4月，共計32,000元，扣除押租金16,00元後仍逾期4月)，共計欠繳租金16,000元。原告

已依契約上所載地址以存證信函通知被告限期繳清及搬遷，並終止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋屬無權占有。為此依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告拖欠租金應負清償責任；此外因被告於租約終止後，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害。爰依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之損害。為此聲明：㈠被告應將門牌號碼新竹縣湖口鄉三民一路69號202室房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告8,000元及自115年3月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8,000元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函影本、對話紀錄等為證，而被告未到庭爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，依據民事訴訟法第280條第1項本文之規定，已生視同自認之效果，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主張為真實。

(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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。本件原告主張被告自115年1月起即開始積欠租金，已積欠租金逾2個月以上未為給付，且系爭租約已於115年3月15日屆期終止。而被告迄今未搬離系爭房屋，自屬無權占有，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，洵屬有據，應予准許。

(三)次按，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項

前段規定甚明。經查，系爭租約既已於115年3月終止，而被告自115年1月15日起積欠租金，則被告自115年1月15日起至115年3月15日止，共計積欠租金24,000元，扣除押租金16,000元，尚積欠租金8,000元。是原告依兩造租賃契約之約定，請求被告給付終止租約前所積欠之租金8,000元，應予准許。

(四)再按，無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨可資參照）。經查，兩造租約已於115年3月終止，業如前述，因被告迄今仍未搬離系爭房屋，則被告繼續占有系爭房屋即為無法律上之原因，並受有相當於租金之不當得利，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止，以相當於原租金8,000元計算之損害金。故原告請求被告自115年3月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元，尚屬適當，應為可採。

四、綜上所述，原告依兩造租約之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付8,000元，且被告應自115年3月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，為有理由，應予准許。

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告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

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，於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，並確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

竹北簡易庭法　官　楊明箴

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 日內向本院提出上訴狀。

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　　115　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　郭家慧