臺灣臺中地方法院民事判決

115年度豐簡字第286號

原　　告　張林圓
訴訟代理人　張桂芬　　址同上
被　　告　谷書銘

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號房屋騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣49,000元，及自115年2月16日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

三、被告應自115年3月16日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項及第三項已到期部分，得假執行。

事 實 及 理 由

一、被告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。

二、原告主張略以：兩造於民國114年3月30日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租原告所有之門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自103年1月20日起至104年1月20日止，租金第1期至第4期每月新臺幣（下同）8,000元；第5期開始每月10,000元，嗣系爭租約租期屆至未立新約，被告繼續使用系爭房屋並支付租金，惟之後被告繳納租金經常未如數繳納，並要求以押租金扣抵，並自114年6月起即未再支付任何租金，故以存證信函或起訴狀為催告應付未付之租金並為終止租約意思表示，為此依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租金及相

當於租金之不當得利。並變更聲明如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、法院之判斷：

㈠按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」；租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款規定：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第1款至第3款及第5款規定終止者，於終止前30日。」。

㈡原告主張之事實，業據提出系爭租約、存證信函、照片等件為證，核屬相符，被告就原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真正。從而，原告依系爭租約，請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付積欠之租金49,000元，暨依不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約期滿翌日115年3月1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10,000元，洵屬有據，應予准許。

五、本件係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。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法　官　陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕

本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　童秉三