

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第314號

原告 張亞妹

訴訟代理人 萬鴻均律師

被告 伍秀娟

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼花蓮縣○○市○○路00○0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年6月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)2,500元。
- 三、被告應給付原告38,520元，及其中27,500元自民國113年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用15,058元由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

事 實 及 理 由

- 一、被告經合法通知未到場，依原告聲請為一造辯論判決。
- 二、原告訴之聲明：如主文第1至3項(第3項遲延利息起算日為起訴狀繕本送達被告翌日即113年7月20日；卷55頁)；願供擔保請准宣告假執行。主張如下表。被告未到場，亦未為何聲明或陳述。

①被告於108年11月22日與原告簽立讓渡書，將其所有花蓮市○○路00○0號及主文第1項房屋，以283萬元出賣原告，原告同意將主文第1項房屋(下稱系爭房屋)讓被告無償居住2年，屆滿後如被告繼續居住需每年給付原告房屋3萬元(即每月2,500元)，後原告已申辦系爭房屋稅籍移轉及辦妥房屋坐落之國有土地承租事宜，為系爭房屋所有權人。然2年期滿後被告續租該屋，自112年7月迄今未給付每月租金2,500元予原

01

告，經催討卻避不見面，已積欠房租超過2個月以上，原告遂於113年4月22日寄發存證信函通知被告自113年5月31日終止租約，請其騰空返還房屋，依民法第450條第2項前段、第455條前段規定請求如主文第1項。

②租約經終止後，原告得依民法第179條規定請求按月2,500元相當於租金之不當得利(如主文第2項)。

③原告另得依讓渡書租約約定請求被告給付積欠之租金27,500元(112年7月1日起至113年5月31日止計11個月)，及依民法第179條規定請求原告代墊支水費11,020元(如主文第3項)。

02

三、本院之判斷：原告主張之事實，已據提出讓渡書、房屋稅籍證明書、國有基地租賃契約書、受理案件證明單、存證信函、水費通知單等為憑，而被告經合法通知並未到場，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，復依前開事證，應認原告之主張為真實。按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。系爭租約經原告於113年5月31日終止，原告自得依前開規定請求被告返還系爭房屋，及依讓渡書約定請求被告給付積欠之租金27,500元。又被告自113年6月1日起繼續占用系爭房屋，為無法律上之原因而受有相當於租金之不當得利，原告依民法第179條規定請求自該日起至被告返還房屋之日止按月2,500元，及原告代墊之水費11,020元，自屬有理。從而，原告依前開法律關係請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許，並依民事訴訟法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行，暨核定訴訟費用為第一審裁判費15,058元。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

中華民國 113 年 12 月 13 日

18

花蓮簡易庭法官 楊碧惠

19

以上正本係照原本作成。

20

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

21

22

23

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

03 書記官 汪郁榮