

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第2512號

原告 壞壞貝蒂股份有限公司

法定代理人 沈佳穎 住○○市○○區○○路000號

被告 黃正東即宸純軒工程行

居高雄市○○區○○路00巷00號1樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號1樓如附圖所示編號C部分騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣10,000元，及自民國111年11月30日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,000元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國108年11月29日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號1樓如附圖所示編號C部分（下稱系爭房屋），租期自108年11月29日起至109年11月29日止，租金每月新臺幣（下同）1,200元，又自109年11月30日起續租2年至111年11月29日，租金調整為每月1,000元，然被告自111年1月29日起即未給付租金，至111年11月29日租期屆滿止，共積欠10個月租金10,000元，且迄未將系爭房遷讓返還予原告，依系爭租約第12條約定，原告得向被告請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍之違約金，被告應自111年11月30日起至返還系爭房屋之日

01 止，按月給付原告2,000元。並聲明：如主文第1、2項所示
02 。

03 三、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或
04 陳述。

05 四、原告主張之事實，業據提出系爭租約1份存卷為證，又被告
06 已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
07 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，應
08 視同自認，原告之主張自堪信為真實。

09 五、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
10 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
11 第455條定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人
12 受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不
13 存在者，亦同，民法第179條定有明文。又系爭租約第12條
14 第1項、第3項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人
15 應即將房屋返還出租人…。承租人未依第一項約定返還房屋
16 時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額
17 外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金
18 折算）之違約金至返還為止。」。被告於租期屆滿後，迄未
19 將系爭房屋返還原告，其無權占有系爭房屋而獲有相當於租
20 金之利益，並使原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原
21 告依不當得利及系爭租約之約定，請求被告遷讓返還系爭房
22 屋，並給付積欠之租金10,000元，及自111年11月30日起至
23 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付依每月租金額計算之不
24 當得利1,000元及相當月租金額一倍之違約金1,000元，合計
25 2,000元，自無不合，應予准許。

26 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
27 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
28 假執行。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
31 高雄簡易庭 法 官 鍾淑慧

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日

05 書記官 蔡蓓雅