

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第370號

原告 黃美香

訴訟代理人 李翰林

被告 跨食代餐飲事業有限公司

法定代理人 陳威憲

上列當事人間遷讓房屋及損害賠償事件，經本院於民國112 年6月20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○○街○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一一一年十月二十五日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬參仟元。

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬柒仟參佰伍拾肆元。

訴訟費用新臺幣伍仟貳佰玖拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

原告主張被告於民國110 年4 月9 日與其簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向其承租門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自110 年4 月16日起至113 年4 月15日止，每月租金新臺幣（下同）43,000元，押租金為100,000 元。詎被告自110 年7 月起即未依約給付租金，原告於111 年9 月28日寄發存證信函催告被告應於函到5 日內給付租金，未獲置理，迄至111 年10月止已積欠水費24,629元、電費41,825元、管理費6,000 元、租金172,000 元，經扣抵押租金100,000 元後，所積欠租金已達二個月以上，原告遂再於110 年10月21日寄發存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示，並於同年月24日送達被告而生效，是兩造間系爭租約已於111 年10月

24日終止，原告自得請求被告返還系爭房屋。又系爭租約終止後，被告未經同意仍繼續無權占用系爭房屋，而受有相當於每月租金43,000元之不當得利，爰依系爭租約第3條、第4條、第7條之約定及民法第767條、第179條之規定提起本訴，並聲明如主文第1項至第3項所示之事實，業據其提出系爭租約、台灣自來水公司催繳通知單、台灣電力公司應繳電費明細表、存證信函等件為證，而被告經合法通知則未到庭爭執，亦未提出書狀作何答辯或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視為自認原告之主張為真實，本院即採為判決之基礎。從而，原告以被告積欠之租金額，經扣抵押租金後，尚積欠租金達2個月以上為由，終止系爭租約即屬有據，被告負有遷讓返還系爭房屋之責，並應給付所積欠之租金157,354元，暨自系爭租約終止翌日起即111年10月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利43,000元，均有理由，爰判決如主文。又本件係適用簡易訴訟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款之規定，依職權宣告假執行。未依職權確定訴訟費用額如主文第4項所示，並應由被告負擔。

中 華 民 國 112 年 7 月 11 日
高雄簡易庭 法 官 謝宗翰

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 112 年 7 月 11 日
書 記 官 許弘杰