

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3315號

原告 蕭尹霖  
被告 許哲愷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣8萬8000元，及自民國113年8月12日起至將前項房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件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：

(一)被告於民國113年1月11日向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年12月23日起至113年12月22日止，租金每月新臺幣（下同）2萬元，應於每月22日前繳付，押租金3萬2000元。詎被告自113年1月起即未依約付租，迄同年6月止共欠租6個月合計12萬元，扣除押租保證金3萬2000元後，已負欠8萬8000元（逾2期以上總額）未清償。經原告於113年6月25日以存信函通知被告應於5日內給付8萬8000元，逾期終止租約。被告於113年8月11日收受後，逾期仍未給付。系爭租約應已於113年8月16日經原告合法終止。系爭租約終止後，被告已無權繼續占有使用系爭房屋，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定提起本訴，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並依租賃契約關係請求被告給付8萬8000元租

01 金。又租約終止前，被告應本於租賃契約關係按月給付原告  
02 2萬元。租約終止後，被告無法律上原因繼續占有使用系爭  
03 房屋受有相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損  
04 害，爰依租賃契約關係（租約終止前）、民法第179條不當  
05 得利法律關係（租約終止後）請求被告自起訴狀繕本送達翌  
06 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元租金  
07 或相當於租金之利得。

08 (二)併為聲明：如主文所示。

09 三、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之系爭租約、存證  
10 信函為證；被告經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀作何  
11 聲明、陳述，以供本院審酌，經本院調查結果，原告之主張  
12 為可採信。從而，原告本於民法第455條前段、第767條第1  
13 項前段、租賃契約關係、民法第179條不當得利法律關係提  
14 起本訴，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告；被告應給付  
15 原告8萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年8月12  
16 日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，  
17 均為有理由，應予准許。

18 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第  
19 78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

21 民事第六庭 法 官 黃信滿

22 以上正本係照原本作成

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

26 書記官 吳佳玲