臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1691號

原　　告　沈杰紘

000000000000000000

訴訟代理人　王信凱律師

被　　告　羅逸晉

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月9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○○路○段00巷00號7樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣94,000元，及自民國114年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國114年8月11日起至返還主文第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣47,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣868,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣2,605,715元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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。

貳、實體方面

一、原告主張：原告之配偶陳思瑀將其所有房屋（門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷00號7樓，下稱系爭房屋）委由原告出租予被告，租期自民國113年11月11日起至115年11月10日止，每月租金為新臺幣（下同）47,000元，並已收押租金94,000元。被告自114年4月起即未給付任何租金，經以押租金抵充後，仍積欠2個月以上租金未給付，原告遂於114年7月3日以簡訊通知被告終止租約，被告已無法律上原因占有

系爭房屋，受有利益致原告受有損害，應負不當得利返還之責，所受損害額應以兩造原約定租金每月47,000元計算。爰依之租賃物返還請求權、租賃契約、不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠如主文第1項至第3項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實等情，據其提出房屋租賃契約書、LINE對話紀錄翻拍照片、簡訊翻拍照片等件為證（見重補卷第27-51頁），堪以採信。被告向原告承租系爭房屋，經以押租金抵充後，尚積欠2個月租金共94,000元，原告以此終止租約合法，被告依約應返還系爭房屋，及應給付所欠租金94,000元。又被告迄今仍未返還系爭房屋，為無法律上原因，受有系爭房屋相當於租金之利益致原告受有損害，應負不當得利返還之責，原告依兩造租賃契約約定之每月47,000元計算不當得利數額，亦屬有據，而被告前開應給付之租金係計算至114年8月10日止之租金，則被告應自114年8月11日起給付相當於租金之不當得利。從而，原告請求被告騰空遷讓系爭房屋、給付租金94,000元、及自114年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告47,000元，應屬有據。

㈡末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金請求權，兩造於租賃契約中未有約定給付期限，然據原告所提簡訊紀錄（見重補卷第51頁），可見原告於114年7月6日時已有傳訊催告被告給付所欠租金，被告迄今仍未給付，應自翌日起負遲延責任。

準此，原告僅請求就此部分加計自114年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、租賃契約、不當得利法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付94,000元，及自114年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、暨請求被告自114年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告47,000元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行。核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。並依職權宣告被告得供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　劉雅文