臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1632號

原　　告　林安邦

被　　告　吳奇蓁

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國112年11月21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○○○巷○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬元。

被告應自民國一百一十一年七月十六日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

訴訟費用新臺幣參仟零玖拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬陸仟壹佰柒拾貳元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣貳萬元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告前將坐落新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋（下稱

系爭房屋）出租與被告，租期自民國110年7月16日起至111年7月15日止，並約定每月租金新臺幣(下同)20,000元（下稱系爭租約），於每月15日給付。詎被告自111年4月起未按月給付租金，至系爭租約屆滿，尚有三期租金共60,000元未清償。又系爭租約既已屆滿，被告仍持續占有系爭房屋即屬無權占有，致原告受有租金之損失，被告應給付原告相當於租金之不當得利，自111年7月16日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告20,000元。爰本於民法第767條規定、兩造間租賃契約及不當得利之法律關係提起本件，並聲明如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、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。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文。末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦有明文。無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。

四、經查，原告主張上開事實，業據其提出存證信函、回執、房屋租賃契約書、LINE對話截圖附卷可參，被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，是依本院調查證據之結果，堪認原告之主張為真實。而兩造約定系爭建物之租金每月20,000元，系爭租約已於111年7月15日屆滿，則被告於系爭租約屆滿後即111年7月16日起，仍無權占用系爭房屋，即屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。從而，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付積欠租金60,000元；基於系爭租約及民法第179條規定，

請求被告應自111年7月16日起至返還上開占用房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利20,000元，核屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭租約、租賃及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據資料，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　許珮育

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林宜宣