

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第2839號

原告 詹定紘

被告 精英國際管理顧問企業有限公司

法定代理人 劉英弘

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬參仟捌佰捌拾伍元，並自民國一百一十二年九月一日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬玖仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：原告於民國111年10月5日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期2年，自111年10月5日起至113年10月4日止，每月租金新臺幣（下同）19,000元。電、瓦斯及管理費等費用，均由被告自行負擔。詎料被告僅交付4月租金及押租金38,000元，其餘各期之房租均未支付，迄112年8月31日止，被告遲付達7月（未付份為2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月，共計117,800元，扣除押租金38,000元後，仍逾期4月），共計欠繳租金79,800元。X另被告未繳付5月至8月之電費3,285元；3月至8月之管理費1

0,800元，共計14,085元。又被告拖欠房租等費用，應負清償責任。此外因被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關係，請求被告按月給付相當於租金之不當得利19,000元。為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請求如主文所示。

三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函2份、通訊line催交及終止租約對話紀錄、匯款紀錄及實際收款整理表1份為證。經查：

(一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。經查，系爭租約業經原告終止而消滅。從而，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之租金及相關費用14,085元，為有理由，應予准許。

(二)次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約已於112年8月31日終止，而依前開說明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每月租金為19,000元，故被告可能獲得每月相當於租金之不當得利應以上開金額19,000元計算。是原告請求被告自112年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金19,000元之不當得利，亦屬有據。

四、從而，原告依租賃契約及第179條等規定提起本件訴訟並求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

01 六、結論：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第
02 385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 呂安樂

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
11 書記官 魏賜琪