臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第933號

原告 永田有限公司

法定代理人 李貞貞

訴訟代理人 吳修緯

被告 劉英弘

居新北市○○區○○路○段000巷0號地
下一層（原告勿代收）

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國113年9月5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000巷0號（地下一層）房屋W02編號倉儲騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

被告應自民國一百一十三年三月九日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月九日給付原告新臺幣參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告前於民國112年4月9日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號（地下一層）房屋W02編號倉儲（下稱系爭倉儲），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自112年4月9日起至113年4月8日，租金每月新臺幣（下同）3,000元，應於每月9日前給付。詎被

01 告自112年8月9日起即未依約繳付租金，經原告分別以存證
02 信函於112年11月13日、同年月14日通知被告限期繳清及搬
03 遷，並終止租約。系爭租約既經終止，被告自應即騰空遷讓
04 返還系爭倉儲。另系爭租約終止後，被告無權占用系爭倉
05 儲，致原告受有無法使用收益之損害，原告並得依不當得利
06 之法律關係，請求被告起付至遷讓返還系爭倉儲之日止，按
07 月給付相當於租金3,000元之不當得利損害。為此依系爭租
08 約、不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如主
09 文所示。

10 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
11 聲明或陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
14 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
15 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
16 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
17 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
18 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
19 項、第2項、第455條前段分別定有明文。

20 (二)經查，原告主張上開事實，業據原告提出與其所述相符之系
21 爭租約、存證信函、催繳租金簡訊照片、LINE對話紀錄等件
22 為證。則被告積欠前開租金，且於經原告催告履行後仍未給
23 付，原告系爭租約第7條第2項約定，主張系爭租約已經終
24 止，請求被告自系爭倉儲遷出，並將上開房屋騰空返還原告，
25 洵屬有據。而原告主張被告自112年8月即未依約繳納租
26 金，計至000年0月間，已遲繳租金21,000元，扣除押租金3,
27 000元後，被告尚應給付原告18,000元（計算式：21,000-3,
28 000=18,000元）。是原告請求被告給付18,000元，亦有理
29 由。

30 (三)再無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價

01 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有
02 他人土地、建物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
03 之觀念。經查，被告自兩造租賃關係終止後仍繼續無權占用
04 系爭倉儲，已妨害原告對系爭倉儲之使用收益致受有相當於
05 租金之損害，則原告請求被告自113年3月9日起，以兩造約
06 定月租金3,000元計算相當於租金之不當得利，核屬適當。
07 從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自113年3
08 月9日起至遷讓返還系爭倉儲之日止，按月給付原告3,000
09 元，同屬有據。

10 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
11 主文所示，均為有理由，應予准許。

12 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
13 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
14 係促使法院職權之發動，附此說明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

18 法 官 白承育

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

25 書記官 羅尹茜