

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡字第1983號

原告 吳仁昌  
被告 李敏綜

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年9月4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○○路○○巷○號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬捌仟元，並自民國一百一十三年六月十五日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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：

(一)緣於民國112年6月15日，兩造就門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號房屋(下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約書，並約定每月租金為新臺幣(下同)22,000元、應於每月15日繳納租賃期間自112年6月15日起至113年6月14日止(下稱系爭租約)。詎料被告未依約繳交租金，並已積欠租金達4個月，共計為88,000元；嗣經原告以113年5月28日永和福和郵局存證號碼第000121號存證信函，催告被告應於函到立即繳納積欠租金及終止系爭租約，被告皆置之不理。

(二)又被告不繳付租金卻仍繼續使用系爭房屋，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，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

01 22,000元。為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請  
02 求：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號房屋遷  
03 讓返還原告。被告應給付原告88,000元，及自113年6月15日  
04 起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告22,000元。

05 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函暨  
06 回執等件影本為證。而被告已於相當時期受合法之通知，而  
07 於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同  
08 自認，自應認原告之主張為真實。

09 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
10 前段定有明文。經查，系爭租約業經原告通知被告而終止，  
11 從而，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之租  
12 金88,000元，為有理由，應予准許。

13 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
14 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
15 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，  
16 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
17 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
18 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
19 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695  
20 號判例意旨參照）。經查，系爭租約已於113年6月14日終  
21 止，而依前開說明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是  
22 原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而  
23 系爭房屋每月租金為22,000元，故被告可能獲得每月相當於  
24 租金之不當得利應以上開金額22,000元計算。是原告請求被  
25 告自113年6月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月  
26 給付相當於租金22,000元之不當得利，亦屬有據。

27 六、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴  
28 訟，求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

29 七、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  
30 告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使  
31 法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。

01 八、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 10 月 2 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 10 月 2 日

11 書記官 魏賜琪