

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 113年度板簡字第3324號

03 原 告 劉庭方

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 蘇衍維律師

06 周翔謙律師

07 被 告 盧天順

08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國114年2月12日言
11 詞辯論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號五樓E
14 室房屋騰空遷讓返還原告。

15 被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟參佰參拾參元，並自民國一百一
16 十三年十二月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 被告應自民國一百一十三年十二月一日起至遷讓返還第一項房屋
18 之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟伍佰元。

19 訴訟費用由被告負擔。

20 本判決得假執行。

21 事實及理由

22 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
23 訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯
24 論而為判決，合先敘明。

25 二、原告起訴主張：

26 緣被告前向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路○段0號5
27 樓E室房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年6月1日起至
28 114年5月31日止，每月租金新臺幣（下同）11,500元，水電
29 費自付（下稱系爭租約），並簽有房屋租賃契約書乙份。詎被
30 告違反系爭租約禁養寵物之約定，私自飼養寵物自己違約。
31 且被告僅繳納第一期租金後，即未再按期繳租，已達2月以

01 上未繳納，經原告以113年8月14日台北古亭郵局存證號碼00
02 0785號存證信函催告被告應於函到立即繳納積欠租金，被告
03 仍拒不清償；嗣以113年8月23日台北古亭郵局存證號碼0008
04 15號存證信函為終止系爭租約意思表示終止系爭租約，被告
05 未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告對系爭房屋之
06 所有權，並使原告喪失占有使用系爭房屋之利益，依法自得
07 請求被告遷讓返還系爭房屋。又且被告遲付租金迄今已達2
08 期，即23,000元，自應負清償責任，經原告抵銷押金23,000
09 元，尚餘電費12,283元未清償。另原告因本件支出律師費5
10 1,050元，依約亦應由被告負擔。又被告未依約給付租金，
11 仍繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原
12 告每月受有相當於租金之損害，原告自得請求被告給付相當
13 於租金之不當得利。為此，爰依民法第440條第1項、第455
14 條前段、第767條、第179條及系爭租約之法律關係，提起本
15 訴，並聲明請求：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○路○
16 段00巷0號5樓E室房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原
17 告62,333元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
18 息百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起
19 至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付原告11,500元。

20 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、兩造間通訊
21 軟體LINE對話紀錄、上開存證信函2份及臺幣轉帳紀錄等件
22 為證。而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期
23 日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，自應認
24 原告之主張為真實。

25 四、本院之判斷：

26 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
27 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
28 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
29 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
30 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
31 延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止

01 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
02 項、第455條前段分別定有明文。又依系爭租約第14條約
03 定：「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何
04 條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲
05 方概不負責。」，並立有寵物條款：「為維護居住品質不得
06 飼養寵物，違者視同違約。」。經查，系爭租約業經原告通
07 知被告而終止，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並以被
08 告繳納之押金23,000元抵銷其所積欠之2月租金23,000元，
09 自屬有據。

10 (二)系爭租約第12條約定：「印花稅各自負責，房屋之捐稅由甲
11 方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔。」
12 並約定每月電表度數200度內每度6元，200度以上每度7元，
13 此有系爭租約附加條款在卷可查，則原告據上主張被告給付
14 積欠之電費12,283元，應屬有據。

15 (三)系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之
16 權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
17 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」原告因本件支出律
18 師費51,050元，此有原告提出之臺幣轉帳紀錄為證，則原告
19 依上開約定請求被告給付律師費51,050元，亦屬有據。

20 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
22 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
23 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
24 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
25 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
26 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
27 判例意旨參照）。經查，系爭租約既已終止，而依前開說
28 明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民法
29 第179條規定請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每月租
30 金為11,500元，故被告可能獲得每月相當於租金之不當得利
31 應以11,500元計算。是原告請求被告自起訴狀繕本送達亦日

01 之113年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
02 付相當於租金11,500元之不當得利，應屬有據。

03 五、從而，原告依民法第440條第1項、第455條前段、第767條、
04 第179條及系爭租約之法律關係提起本件訴訟，求為判決如
05 主文第一至三項所示，均有理由，均應予准許。

06 六、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
07 告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使
08 法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。

09 七、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
10 項、第385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 呂安樂

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
20 書記官 魏賜琪