

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823號

原 告 黃氏才
訴訟代理人 許俊明律師
被 告 胡文龍

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年1月17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00巷00號4樓D室騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣188,500元，及自民國114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣122,369元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣188,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國111年3月6日將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號4樓D室（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期限自111年3月6日起至112年3月5日，每月租金新臺幣（下同）6,500元，並應於每約10日以前繳納（下稱系爭租約），惟被告於111年10月起即未給付，經訴外人即原告委託之房屋仲介張漢昇向被告多次催討，被告均藉詞拒絕給付，今兩造租約已逾租賃期限，顯已屆期終止，詎被告仍占用系爭房屋拒不搬遷，爰依民法第455條規定，請求被告搬

01 離系爭房屋，及依兩造租約約定、不當得利法律關係，請求
02 被告給付111年10月至112年2月積欠之租金32,500元，暨自
03 租約到期後之112年3月6日起至113年3月5日止，相當於租金
04 之不當得利78,000元及違約金78,000元等語，並聲明：(一)被
05 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告18
06 8,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
07 利率百分之5計算之利息。

08 三、被告未於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

09 四、原告主張兩造就系爭房屋訂立系爭租約，未據被告否認，並
10 有原告提出載有被告簽名之系爭租約影本為證，自堪信為真
11 實。

12 五、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。無法律上之原
13 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上
14 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第455條前項、第1
15 79條分別定有明文。又系爭房屋之租金每月6,500元；系爭
16 房屋之租期屆滿時，如被告不即時遷讓交還房屋，原告每月
17 得向被告請求照租金5倍之違約金置遷讓完了之日止，系爭
18 租約第3條、第6條約定甚詳。經查，系爭租約約定之期間為
19 111年3月6日起至112年3月5日止，迄今顯逾租約存續期間，
20 故原告主張兩造系爭租約已因期限屆至而告終止，被告應返
21 還系爭房屋，核屬有據。又張漢昇於111年10月24日起，即
22 多次向被告催討租金，被告雖曾應允給付，惟究未提出，故
23 張漢昇直至113年6月仍持續向被告催討等情，有渠等通訊軟
24 體LINE對話擷圖在卷可稽，亦核與證人張漢昇於本院證述相
25 符，堪認被告確自111年10月起，即未付租金，故原告請求
26 被告給付111年10月至112年2月之租金32,500元，自為有
27 理。再原告主張被告現仍未搬離系爭房屋等語，與證人張漢
28 昇之證述一致，則被告於租約屆期後仍占有系爭房屋，自屬
29 無法律上原因受有利益，是原告請求被告給付租約到期後之
30 112年3月6日起至113年3月5日止，相當於租金之不當得利7
31 8,000元，更屬有憑。末兩造於系爭租約已就違約金之部分

01 約定如上，本院認原告請求被告未搬離系爭房屋之每月以1
02 月租金6,500元計算違約金，尚屬合理，認原告請求違約金7
03 8,000元，應予准許。

04 六、綜上所述，原告主張依民法第455條規定，請求如主文第1項
05 所示，為有理由；另原告主張依兩造租約約定、不當得利法
06 律關係，請求如主文第2項所示之金錢給付，亦為有理由，
07 均應准許。

08 七、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假
09 執行。本院另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規
10 定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 陳 彥 吉

15 以上正本係照原本作成。

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 2 月 14 日
20 書記官 張雅涵