宣　示　判　決　筆　錄

115年度板簡字第1730號

原　　告　張裴文
被　　告　陳坤泰

000000000000000000

上列當事人間返還租賃房屋等事件於中華民國115年7月7日辯論終結，於中華民國115年8月11日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪
法院書記官　陳又琳
通　　譯　丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　　文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○號四樓（09、10房）房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○號二樓（01房）房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十五年六月一日起至返還前二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟柒佰貳拾元。

被告應給付原告新臺幣玖萬伍仟伍佰貳拾元，及自民國一百一十五年五月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣肆仟柒佰柒拾陸元之違約金。

被告應給付原告新臺幣伍仟元之運費。

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟伍佰元之清運費。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項、第四至七項，及第三項已到期部分得假執行，但被告以新臺幣貳拾萬貳仟柒佰玖拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告分別向原告承租下列房屋：㈠門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓（09、10房）之房屋（下稱系爭立德街房屋），每次租期為六個月，自民國（下同）113年8月30日起至114年2月29日止、自114年3月1日起至114年8月31日止，每月租金為新臺幣（下同）8,400元，應於每月30日給付，每月水電、管理費760元。㈡門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓（01房）之房屋（下稱系爭立業街房屋），租期自114年3月12日起至114年12月11日止，每月租金為4,800元，應於每月12日給付，每月水電、管理費760元。上開租賃契約均已屆期，被告迄至115年6月1日止，除尚未返還系爭立德街房屋、系爭立業街房屋外，尚有積欠租金95,520元，清運費用97,500元，運費5,000元，及依兩造間租賃契約約定，被告應給付按積欠租金百分之5計算是違約金即4,776元。經原告屢次以口頭及通訊軟體LINE聯繫被告及寄發存證信函皆未果，又租約到期後，被告仍繼續占有使用系爭立德街房屋、系爭立業街房屋，屬無權占有，並受有相當於租金之不當得利，故應自115年6月1日起至遷讓返還系爭立德街房屋、系爭立業街房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利14,720元（含水電及管理費）。為此，爰本於租賃契約及不當得利之法律關係提起本訴，求為判決：⑴被告應將前揭占用之房屋騰空返還原告，並自民國115年6月1日起至實際返還日止，按原租金計算不當得利。⑵被告應給付原告新臺幣玖萬伍仟伍佰貳拾元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。⑶被告應給付原告新臺幣肆仟柒佰柒拾陸元之違約金。⑷被告應給付原告新臺幣伍仟元之運費。⑸被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟伍佰元之清運費等語。

二、被告則辯以：伊對於原告請求沒有意見等各語。

三、原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之存證信函、租賃契約書、估價單暨收據、租賃物房屋內照片、兩造間通

訊軟體LINE對話紀錄截圖，及逾期租金暨費用明細表等件為證，且為被告所不爭執，自堪信原告之主張為真正。

四、從而，原告爰依租賃契約及不當得利之法律關係訴請如主文第一項至第七項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書　記　官　陳又琳