

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第353號

原告 陳怡君

被告 莊曉杰

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月8日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○路00號11樓之4房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣38,744元，及其中31,744元自民國114年5月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自114年3月28日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付7,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於民國113年3月22日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租新竹市○○路00號11樓之4房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國113年3月28日起至114年3月27日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元。然被告迄113年12月28日止，已經積欠房租30,050元，且114年1月、2月份房租共14,000元都未繳，並欠繳電費1,438元、水費256元，扣抵押租金14,000元後，共積欠31,744元【計

算式：30,050+14,000+1,438+256-14,000】，經原告多次告知、催討，仍置之不理，於租期屆滿後，仍拒不遷讓返還系爭房屋，並加請求違約金7,000元，加總後共向被告請求給付積欠38,744元。並依不當得利規定，向被告請求自租約屆期後之114年3月28日起起算相當於租金之不當得利每月7,000元。爰依系爭租約、租賃物返還請求權、不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告38,744元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自114年3月28日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付7,000元。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函、兩造對話紀錄、水電費繳費憑證、通知單、房租繳納紀錄等為證，被告經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀為何陳述及主張以供本院斟酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告之主張為真實。

(二)查兩造租約已於114年3月27日期滿屆期，且原告已於114年1月2日向被告表示因積欠租金而欲終止租約（見本院卷第25頁），堪認原告已有以具體行為阻斷民法第451條視為以不定期限繼續契約之效果，則系爭租約期滿屆期，被告即有遷讓返還系爭房屋之義務。另原告請求給付扣抵押租金後積欠之租金、水電費共31,744元，亦有上開證據可憑，兩造違約金7,000元之約定，亦有系爭租約可佐，則原告請求被告給付38,744元，自亦有據。

(三)又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭租約業於114年3月27日屆期，已如前述，惟被告於租賃契

01 約關係消滅後，仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬無
02 法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，並致原告受有
03 損害。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自114
04 年3月28日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付相當於租金
05 之不當得利7,000元，核屬有據。

06 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
11 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
12 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
13 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
15 項、第203條定有明文。揆諸前開說明，本件原告對被告之
16 租金、水電費債權共31,744元部分，原告請求被告自起訴狀
17 繕本送達被告之翌日即114年5月26日起（見本院卷第41頁）
18 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬可採。
19 至於原告請求違約金7,000元之部分，因於法院判決確定
20 時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，故違約金7,
21 000元部分，原告請求遲延利息，於法未合，則應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依租賃契約、租賃物返還請求權及不當得利
23 之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應
24 給付原告38,744元，及其中31,744元自114年5月26日起至清
25 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自114年3月28
26 日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付7,000元，為有
27 理由，應予准許；逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

28 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
29 為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規
30 定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。至原告敗訴部
31 分，併駁回此部分原告假執行之聲請。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
03 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
08 書記官 范欣蘋