

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第414號

原告 張珍瑤

被告 吳梓成

上列當事人間請求回復原狀給付租金等事件，經本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣24,000元，及自民國113年4月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷0號房屋修復、回復原狀，並清空被告所有留置物後返還原告。
- 三、被告應自民國113年3月1日起至遷讓返還前開第二項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。但被告如以新臺幣36,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：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條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年11月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），租期自111年11月1日起至116年10月31日止，租金為每月新臺幣（下同）8,000元，被告並應按月於每月1日以前繳納前開租金。詎被告自112年10月1日起即未依約繳納租金，並留置大量垃圾、廢棄物於系爭房屋外，經原告前往查看，發現系爭房屋門窗、玻璃遭被告嚴重毀損，室內亦有垃圾、雜物任意丟棄堆置因而雜亂不堪，嗣經被告之母轉達訊息，表示被告已自行遷居他處，

01 無意續租系爭房屋，兩造遂合意於113年3月1日提前終止系
02 爭租約，約定被告屆時應結清租金、將系爭房屋修復、回復
03 原狀交還原告，惟被告迄今仍未遷離系爭房屋，原告自得依
04 系爭租約及民法第455條租賃物返還請求權之規定，請求被
05 告將租賃物即系爭房屋修復、回復原狀，並清空被告所有留
06 置物後返還原告，及依系爭租約之租金請求權，請求被告給
07 付原告24,000元(已抵充被告前所給付之押租金16,000元)，
08 該24,000元之起訖期間為112年12月1日至113年2月29日止。
09 再者，系爭租約於113年3月1日終止後，被告就系爭房屋已
10 無合法占有權源，被告迄今仍占有使用系爭房屋，自受有相
11 當於租金之不當得利，且參諸被告向原告租賃系爭房屋存續
12 期間之每月租金為8,000元，原告自得依不當得利之法律關
13 係，請求被告給付自系爭租約終止日即113年3月1日起至遷
14 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告不當得利8,000元。

15 (二)綜上，原告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利之法
16 律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告24,000
17 元，及自補正狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百
18 分之五計算之利息；2.被告應將系爭房屋修復、回復原狀，
19 並清空被告所有留置物後返還原告；3.被告應自113年3月1
20 日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告8,00
21 0元。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 三、法院之判斷：

25 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
26 方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金；無約
27 定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付
28 之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第421
29 條第1項、第439條、第455條分別定有明文。無法律上之原
30 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上
31 之原因，而其後已不存在者，亦同。為民法第179條所明

01 定。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社
02 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨
03 參照）。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
04 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其
05 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
06 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，
07 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
08 利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
09 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
10 五。亦為民法第229條第2項、第233條第1項、第203條所明
11 定。經查，原告主張之前揭事實，業據原告提出系爭租約、
12 系爭房屋現況相片、租賃房屋明細、房屋租金給付明細等件
13 為證，並有臺中市政府地方稅務局113年房屋稅課稅明細、
14 補發112年房屋稅繳款書在卷可按，而被告經合法通知，未
15 於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第
16 436條第2項準用同法第280條第3項、第1項規定，視同自認
17 原告之主張，應堪信原告主張之前揭事實為真正。從而，原
18 告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利之法律關係，
19 請求被告給付原告24,000元，及自補正狀繕本送達被告（11
20 3年3月22日寄存送達，經10日生送達效力，見卷附被告送達
21 證書）翌日即113年4月2日起至清償日止，按年息百分之五
22 計算之利息；及請求被告將系爭房屋修復、回復原狀，並清
23 空被告所有留置物後返還原告；暨請求被告自113年3月1日
24 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，均
25 有理由，應予准許。

26 四、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
27 為被告敗訴之判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款
28 之規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項，適用
29 同法第392條第2項規定，本院爰依職權酌定相當擔保金額
30 （即系爭房屋課稅現值之價額12,400元，及原告前揭主張之
31 112年12月1日至113年2月29日租金24,000元，二者合計為3

01 6,400元；併參見卷附本院113年度補字第257號民事裁
02 定），宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

05 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
08 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
09 訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

11 書記官 李暘峰