臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第619號

原　　告　林建成
訴訟代理人　梁雅雯
被　　告　丁慧儀
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年5月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○街○號四樓房屋遷讓返還原告並給付原告新臺幣伍萬柒仟元，及自一百一十三年六月一日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事　實　及　理　由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：被告向其承租坐落於新北市○○區○○街0號4樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期1年，即自112年8月30日起至113年8月31日止，每月租金新臺幣(下同)1萬元，於每用1日給付，被告並給付原告押金10,000元。詎被告於113年9月1日繳納租金後，於000年00月間復只繳納3,000元租金，目前積欠租金已達二期以上，原告乃催告被告交還系爭房屋及給付應付之租金，惟不獲置理，爰以起訴狀繕本之送達作為終止租約之意思表示。嗣經以上開押金扣抵後，至113年5月31日止，被告尚欠租金及相當於租金之不當得利共57,000元。又兩造之租約既已終止，依約被告應將系爭房遷讓返還原告，而被告尚未返還系爭房屋，顯已構成無權占用系爭房屋，妨害原告對於系爭房屋使用收益之權利，應自終

止租約後，按月給付原告相當於租金之不當得利等事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函、對話紀錄等為證。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀爭執，依法視同自認，自應認原告主張之事實為真實。

三、按承租人應依約定日期，支付租金；又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條第1項前段、第455條前段分別定有明文。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；次按無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。從而，原告本於租賃及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付終止前之租金及自租約終止後起至返還系爭房之日止之相當於租金之不當得利（合併為每月10,000元，於113年5月31日前共57,000元）等如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

四、本判決第一項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

法　官　趙義德

以上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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　張裕昌