臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第491號

原　　告　陳德政

訴訟代理人　陳彥任律師

　　彭敬庭律師

被　　告　中鼎公寓大廈管理維護有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭毓生

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號二樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾參萬貳仟元，及其中新臺幣伍拾伍萬貳仟元自民國一一○年九月六日起至清償日止，其中新臺幣陸拾玖萬元自民國一一三年四月十三日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一三年四月十三日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬陸仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣柒拾壹萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾肆萬參仟零玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣陸拾肆萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾參萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：其為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）所有人，被告向其承租系爭房屋，兩

造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間為2年，自民國108年9月8日起至110年9月9日止，每月租金新臺幣（下同）23,000元，應於每月5日前繳納，惟被告於上開租賃期間未付任何租金，且依系爭租約第11條前段約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新書面租賃契約，視為不再續約」，系爭租約已於110年9月9日租期屆滿，兩造既未合意另訂新書面租賃契約，就系爭房屋之租賃關係消滅，被告無權占有系爭房屋。又被告尚積欠2年租金共552,000元未付，並於租期屆滿後之110年9月10日起仍持續占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，每月以23,000元計算，且依系爭租約第11條後段約定：「承租人應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，承租人未即時遷出交還房屋時，出租人得向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租1倍計算之違約金」，被告至返還系爭房屋之日止，每月應返還不當得利及給付違約金共46,000元，自110年9月10日起至113年3月14日起訴前已逾30月，未滿31月，以30月計算，被告應給付1,380,000元，加計未付租金552,000元，被告共應給付1,932,000元，並應至返還系爭房屋之日止，每月給付46,000元。依系爭租約第3條、第11條約定、民法第455條、第767條第1項前段、第439條、第179條規定，提起本件訴訟等語，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1,932,000元，及其中552,000元自110年9月6日起至清償日止，其中690,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息；（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還（一）所示房屋之日止，按月給付原告46,000元；（四）就（一）、（二）部分，願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、建物登記謄本、太和法律事務所112年3月4日（112）任字第1120314001號函、招領逾期退回信封封面為證（見本院卷第22-30頁）。又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文準用同條第1項本文規定，視同自認，堪信原告主張為真實。從而，原告依系爭租約第3條、第11條約定、民法第455條、第767條第1項前段、第439條、第179條規定，請求如主文第1至3項所示（起訴狀繕本送達翌日即113年4月13日，見本院卷第44頁、第49頁），均為有理由，應予准許。

五、本判決主文第1、2項，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，分別酌定相當擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供擔保相當金額，各得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　24　　日

民事第三庭　法　官　黃柏仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　洪忠改