

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1360號

原告 賓紅蓮

被告 廖天龍

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街00號6樓建物（即新北市○○區○○段0000○號頂層未辦保存登記建物、5樓頂樓加蓋處）遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣9萬8,000元。
- 三、被告應自民國112年7月16日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、原告於起訴狀送達後，就原訴之聲明第2項前、後段，變更聲明為如主文第2、3項所示（見本院卷第128頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。
- 二、被告未於言詞辯論期日到場，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○○街00號6樓建物（即新北市○○區○○段0000○號頂層未辦保存登記建物、5樓頂樓加蓋處，下稱系爭建物）所有人，前於民國102年間將該建物出租予被告，約定租期自102年4月15日起至112年7月15日止，租金每個月新臺幣（下同）9,000元，應於每月15日以前繳納，被告並交予伊1萬元作為押租保證金

（下稱系爭租約）。詎被告自111年7月15日後即未依約給付租金，經伊通知被告繳清欠租及搬遷，其均置之不理，迄系爭租約屆滿之日止，扣除押租保證金1萬元，被告仍積欠伊租金9萬8,000元。又系爭租約之租賃關係已於112年7月15日租期屆滿時消滅，被告仍無權占有系爭建物，每月受有相當於租金之不當得利，致伊受損害等情。爰依民法第455條前段規定，求為命如主文第1項所示之判決；依系爭租約及民法第179條不當得利之法律關係，求為命如主文第2、3項所示之判決。

二、被告未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，有相關資料可稽（見本院112年度湖司簡調字第417號卷第11至31、53至62、79至81頁、外放不動產估價報告書），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第1項本文、第3項本文規定即視同自認，堪信原告上開主張為真實。從而，原告依民法第455條前段規定、系爭租約及民法第179條不當得利之法律關係，求為判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
民事第四庭 法 官 林大為

以上正本係照原本作成。

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 11 月 22 日
書記官 劉邦培