臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第1046號

原　　告　黃洪双

訴訟代理人　陳崇光律師

被　　告　張淑霞

上列當事人間返還租賃房屋事件，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路○段○巷○號一樓之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬貳仟元，並自民國一百一十五年六月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十五年六月十二日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟元。

訴訟費用新臺幣陸仟零伍拾元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第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。

二、原告起訴主張略以：原告於民國113年7月5日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭舊租約），約定將其所有之新北市○○區○○○路○段0巷0號1樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自113年7月5日至114年7月4日止計1年，每月租金新臺幣（下同）12000元，且無押金之約定，被告應於每月5日前繳付租金，復於租期屆滿後之114年7月5日，以同一租金給付條件，兩造另簽訂房屋租賃契約（下稱系爭新租約），租期約定自114年7月5日至115年7月4日止計1年，詎被告於系爭舊租約之租賃期間113年9月5日至114年7月4日計10期，僅給付租金8000元，而積欠租金112000元（計算

式：12000元x10月-8000元＝112000元），並於系爭新租約簽訂後，僅於115年2月給付租金10000元以抵扣系爭舊租約所積欠款項，迄今尚欠繳系爭舊租約之租金102000元（計算式：112000元-10000元＝102000元），且因被告未曾依系爭新租約給付任何一期租金，原告遂於115年3月30日以存證信函通知被告終止系爭新租約，並於115年3月31日合法送達該存證信函，則該系爭新租約既已終止，被告迄今尚未返還系爭房屋，且無其他法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用而受有相當於租金之損害，迄至原告提起本件訴訟前，系爭新租約所積欠租金及系爭新租約終止後至起訴前已到期相當租金之不當得利（計算期間為114年7月5日至115年5月4日）計為120000元（計算式：12000元x10月＝120000元），合計前開積欠之租金及已到期相當租金之不當得利為222000元，爰依系爭舊租約、系爭新租約及民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條之法律關係提起本件訴訟，並聲明求為判決：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告222000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告12000元。

三、得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條前段定有明文。又承租人應依約定日期，支付租金；又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2項及第455條亦分別定有明文。查原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭新

租約、系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭舊租約、通訊軟體LINE對話紀錄、郵局存證信函用紙、掛號郵件收件回執等件為證，而被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出其他書狀作何具體聲明或陳述，本院審酌上開證據，應堪信原告之主張為真實，則系爭租約業經合法終止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋及給付前開積欠租金，應屬有據。

㈡次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；又不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。查系爭新租約業經原告合法終止，已如前述，則被告於系爭新租約終止後無其他法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，對原告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有無法使用之損害，原告自得請求被告返還因使用系爭房屋所受相當於租金之利益；然該使用利益依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，且依系爭租約已就相當於租金利益之數額為約定，是原告請求被告自系爭新租約終止後至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12000元，自屬有據。

㈢又按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其

他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件請求被告給付租金部分，依前開租約所約定之給付期間及方式，堪認屬有確定期限債務，則被告本應自各期給付期限屆滿時起負遲延責任，而本件請求被告自系爭新租約終止後起至起訴前已到期（計算至115年5月4日）之相當租金之不當得利部分，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，然原告就前開請求均主張以起訴狀繕本送達之翌日起計算遲延利息，而本件起訴狀繕本，業於115年6月11日送達於被告之住所，此有本院送達證書附卷可參，是原告就此部分所得請求之金額，尚得請求自起訴狀繕本送達翌日即115年6月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，另依同法第78條、第91條第3項之規定職權確定訴訟費用額為6050元（第一審裁判費）由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

士林簡易庭　法　官　黃雅君

以上正本證明與原本無異。

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應記載上訴理由，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（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　郭如君