臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第910號

原　　告　馬嘉駿

000000000000000000

被　　告　莊至皓

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將臺北市○○區○○路○○○號四樓房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟元，及自民國一百一十五年六月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一百一十五年四月二十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元應由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

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。

二、原告主張：被告於民國114年11月18日向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋），租期自114年11月20日起至115年11月19日止，每月租金新臺幣（下同）1萬4,500元，應於每月20日前繳納，惟被告未依約給付租金，自115年2月20日及115年4月19日止已積欠2個月之租金共2萬9,000元，原告已以存證信函向被告為終止租約之意思表示原告終止租約後，被告繼續占有使用系爭房屋屬

無權占有，受有相當於租金之不當得利，乃依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：㈠被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並自115年3月20日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告1萬4,500元；㈡被告應給付原告2萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

三、本院得心證之理由

(一)按承租人應依約定日期，支付租金。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。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455條前段分別定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又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號判例、97年度台上字第294號判決意旨參照）。

(二)經查，本件原告主張之事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、存證信函等件為證，而被告經合法通知既未到場，復無提出書狀作何聲明或陳述，堪信為真。基此，原告本於上開法律規定，請求被告返還系爭房屋，並給付積欠之租金2萬9,000元及利息，與自115年4月20日起按月給付相當於租金之不當得利1萬4,500元，應屬有據，逾此範圍重複請求，則屬無據。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並應給付原告2萬9,000元，及自115年6月3日

(見本院卷第33頁)起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自115年4月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬4,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍則無理由，應予駁回，其假執行之聲請，併予駁回

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟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款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權確定訴訟費用為1,500元（第一審裁判費），由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　徐子偉