

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第3672號

原告 張勝彥

被告 馬枝蓮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年1月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）133,591元，及自民國112年9月22日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路○段00號10樓之2房屋全部遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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、原告主張略以：被告於民國107年12月25日向其承租門牌號碼臺中市○區○○路○段00號10樓之2房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自107年12月25日起至108年12月24日止，租期屆滿後即應遷讓房屋，租金按月給付新臺幣（下同）5,000元及由被告負擔大樓管理費，詎被告積欠租金及管理費共計新臺幣（下同）5,465元，及租約期滿後相當於租金之不當得利122,863元、管理費14,032元、水電費858元，經原告以存證信函催告，被告亦未於期限內繳清。為此，爰依兩造間之租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主文第1、2項所示。

01 三、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
03 止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
04 租額，不得依前項之規定，終止租約；承租人於租賃關係終
05 止後，應返還租賃物；民法第440條第1項、第2項前段、第4
06 55條前段分別定有明文。

07 四、本院之判斷：

08 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋建物租賃契約書
09 影本、郵局存證信函影本、收款證明單等件為證。被告經合
10 法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
11 陳述，本院依上開調查證據之結果，堪認原告之主張為真
12 正，則依上開規定，被告即應返還系爭房屋予原告。

13 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益。又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本
15 於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其
16 他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條第1項及第
17 181條，分別定有明文。本件被告既因租約終止而無權占有
18 原告所有系爭房屋而受有物之使用利益，致原告受有損害。
19 然「物之使用」性質不能返還，而使用他人之物，依常情當
20 須支付一定之對價。是以相當於租金之利益為計算被告所受
21 之利益及原告所受之損害，應屬合理。查兩造間既就系爭房
22 屋訂有租賃契約，每月租金50,000元，已如前述。是原告依
23 原租賃契約計算租金、管理費之約定方式為據，為本件計算
24 被告不當得利之標準，自屬合理。

25 (三)綜上，原告依兩造間契約之約定、不當得利法則請求返還系
26 爭房屋及給付原告133,591元，及自民國112年9月22日起至
27 清償日止，按年息百分之5計算利息，於法亦屬有據，為有
28 理由，應予准許，爰判決如主文一、二項所示。

29 五、本件訴訟係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗
30 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
31 假執行。

01 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第436條第2項、第78項。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
04 法 官 陳嘉宏

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
11 書記官 林佩萱