

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5690號

原告 溫州國宅第16棟管理委員會

法定代理人 賴佩昭

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 簡逸豪律師

被告 德風生技企業有限公司

法定代理人 陳漢東

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市大安區羅斯福路3段283巷36號地下室建物騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬貳仟元(\$512,000)，及自民國109年10月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國109年10月18日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法送達，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，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：原告係溫州國宅第16棟管理委員會，代表溫州國宅第16棟區分所有權人，將溫州國宅第16棟共用部分即位於臺北市○○區○○路0段000巷00號地下室（下稱系爭地下室）出租予被告。兩造於民國107年3月間約定由原

告將系爭地下室出租予被告使用，每月租金為新臺幣(下同)32,000元。惟自108年4月15日起，被告即未再支付租金，經原告於109年5月間向被告寄發存證信函催告繳清租金，否則即終止租約，詎被告置之不理，原告終止租約應屬適法，原告請求被告將系爭地下室遷讓返還原告，自屬有據。又被告自108年4月15日至109年5月15日止共積欠13個月租金416,000元（計算式：13x32,000 = 416,000），此外，租約於109年5月間終止後至109年8月間即本件起訴時為止，被告又受有相當於3個月租金之不當得利，該利益應返還原告，原告得向被告主張返還利益計算為96,000元（相當於每月租金之利益32,000元x3個月=96,000），合計為512,000元。又被告自本件起訴後，仍持續堆置雜物占據系爭地下室，尚未遷讓返還，其無權占用之行為，仍受有相當於租金之不當利益，原告併請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭地下室之日止，按月給付32,000元予原告，並聲明如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、查，原告前揭主張，有房屋稅繳款契約書、房屋租賃契約、存證信函、區分所有權人會議紀錄、照片等件為證，堪以認定。

五、綜上所述，原告依兩造所訂租賃契約之約定，於終止契約後請求被告返還系爭地下室及給付積欠租金，並依不當得利請求被告返還相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 19 日
民事第四庭法 官 陳正昇

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 110 年 5 月 19 日

