臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第15087號

原　　告　林猛雄

訴訟代理人　劉陽明律師

　　陳璧秋律師

被　　告　京典國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱洪綉靜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國110年11月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○號二樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬玖仟元，及自民國一百一十年八月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國一百一十年七月十五日起至騰空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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

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

一、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國109年6月14日與被告簽訂房屋租賃契約書(系爭租約)，將坐落臺北市○○區○○路0段00巷0號2樓房屋(下稱系爭房屋)出租被告，並約定租期自109年6月15日至110年6月14日止，每月租金新臺幣(下同)32,000元，被告應於每月15日前繳納，租賃期間屆滿，除經原告同意不再續租。本件原告不同意續租，系爭租約於110年6月14日到期

後即歸消滅。退萬步言，倘認原告前項主張非可採者，被告遲付租金之總額77,000元，已達2個月租額，原告亦以本起訴狀繕本，依民法第440條為終止租約之意思表示，故依民法第455條第1項前段之租賃物返還請求權，及民法第767條第1項之所有物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。另系爭租約1年期限之租金總額應為384,000元（每月32,000元x12個月＝384,000元），然被告積欠如附表所示之租金207,000元，經抵充押金10萬元後，被告尚積欠租金77,000元，爰依民法第439條及系爭租約第3條，請求被告給付77,000元租金及遲延利息。又系爭租約於110年6月14日消滅，被告占有系爭房屋即無法律上正當權源，而屬無權占有，原告依民法第179條不當得利規定，請求被告自110年6月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月返還相當於租金32,000元之不當得利等語。並聲明：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77,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自110年6月15日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告32,000元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢本件判決願供擔保請准宣告假執行。。

三、原告主張之事實，業據其提出系爭租約、原告合庫台北分行存摺影本等件影本在卷可稽（見本院卷第15-27頁、第37-45頁），又被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，自堪認原告主張之事實為真實。茲就原告之請求審酌如下：

㈠騰空返還房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第6條約定：「乙方

（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，…」。查兩造租約已於110年6月14日已屆期，揆諸前揭規定，原告請求被告於系爭租約租期屆滿後騰空返還系爭房屋，即屬有據。

㈡被告積欠之租金費用77,000元部分：

查系爭租約第3條約定：「租金每個月新臺幣參萬貳仟元正，乙方不得藉任何理由拖延或拒納。」，而被告積欠如附表所示之之租金共計77,000元，是原告依系爭租約請求被告返還積欠租金77,000元，為有理由。

㈢自110年6月15日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利32,000元部分：

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。民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，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97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約屆滿後被告已失去使用收益系爭房屋之權利，然被告仍消極不遷讓並繼續使用系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告依不當得利法律關係請求被告自110年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利32,000元，洵屬有據。

㈣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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條定有明文。查本件原告請求給付租金77,000元部分，雖係定有期限之債務，惟均於110年5月15日到期，是原告僅請求自起訴狀繕

本送達翌日起即110年8月10日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由。又原告所為不當得利之請求，係以支付金錢為標的，給付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延責任，揆諸前揭規定，原告請求被告給付110年6月15日1個月相當於租金之不當得利32,000元部分，自起訴狀繕本送達被告翌日即110年8月10日之法定遲延利息，為有理由。另被告請求自110年7月15日起按月之不當得利請求，至起訴狀繕本送達被告翌日即110年8月10日止，尚未滿一月，屬將來給付，其債權尚未發生，自無從起算其遲延利息。故原告請求給付10,900元部分（計算式：77,000+32,000=10,900），自訴狀繕本送達被告翌日即110年8月10日之法定遲延利息，洵屬有據，逾此部分之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；並請求被告應給付原告109,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自110年7月15日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告32,000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條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。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　11　　月　　30　　日

書　記　官　林玗倩

附　　表

編號	日期	給付金額
1	109年07月27日	28,000元
2	109年08月13日	32,000元
3	109年09月08日	4,000元
4	109年11月04日	30,000元
5	109年12月15日	28,000元
6	110年01月14日	38,000元
7	110年03月17日	18,000元
8	110年04月14日	14,000元
9	110年05月18日	15,000元
	合計	207,000元
說明：應給付1年份租金總額384,000元－被告給付租金207,000元－抵充押金10萬元＝被告積欠租金77,000元。		