

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第5312號

原告 大管家房屋管理顧問有限公司

法定代理人 曾建樺

訴訟代理人 吳承旂

被告 陳慶玉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○弄○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟壹佰貳拾伍元，及自民國一百一十二年三月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣陸仟捌佰柒拾伍元。

被告應自民國一百一十二年三月六日起至第一項房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟元。

訴訟費用新臺幣壹萬肆仟叁佰陸拾伍元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹佰叁拾肆萬陸仟壹佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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

二、原告主張略以：坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄0號4樓房屋（下稱系爭房屋）為訴外人林金貴所有，原告係參加臺北市社會住宅包租代管第2期計畫取得包租代管資格，於民國111年7月5日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年7月5日至112年7月4日，每月租金為新臺幣（下

同) 11,000元，租金之一部由被告自行負擔支付6,875元，另一部由臺北市政府補助4,125元予原告收取；被告自111年8月5日起至112年2月5日止，共計7個月之應自行負擔租金未繳納，積欠租金共達48,125元，原告多次發函催告被告繳交租金，被告均置之不理，扣除被告前所給付之押金22,000元，被告應給付原告26,125元，原告爰以本件起訴狀繕本為通知及終止系爭租約之意思表示，依此，被告於系爭租約終止前仍應給付原告6,875元應自行負擔之租金，及騰空遷讓返還系爭房屋原告，並自系爭租約終止翌日起至騰空遷讓返還原告系爭房屋之日止，按月給付22,000元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告26,125元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告自112年3月5日起至起訴狀繕本送達日止，給付原告6,875元；(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至至系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告22,000元。被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、按終止契約因無溯及效力，已發生之權利變動，固不因之失其效力，惟該契約關係自終止時起，歸於消滅而不存在。如當事人之一方因終止契約而受有損害，另一方當事人因此受有利益者，此項利益與所受損害間有直接因果關係，即與民法第179條後段所定之情形相當。職是，受有損害之一方當事人，自得本於上開不當得利規定，請求受有利益之另一方當事人，返還不當得利及不當得利為金錢時之利息（最高法院111年度台上字第536號判決意旨參照）。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第187號判決、最高法院107年度台上字第951號裁定意旨參照）。經查，原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之建物登記第一類謄本、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、本院所屬民間公證人楊昭國盧榮輝聯合事務所公證書、系爭租約、律師函及掛號郵件收件回執等

為憑（見本院卷第17頁至第45頁）。而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。從而，原告本件前揭之請求，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427條第1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款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 112 年 6 月 27 日
臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	14,365元	
合 計	14,365元	

上列正本係照原本作成。

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 112 年 6 月 27 日
書記官 吳昀蔚