

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

115年度東簡字第102號

原告 黃明月
被告 鑫元億工程行即陽玉花

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○市○○路0段000巷00弄0號房屋內之物品全部遷出，並將房屋騰空遷讓返還予原告。
被告應給付原告新臺幣7萬2,000元，及如附表所示利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
被告應自民國115年5月16日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬8,000元。
訴訟費用由被告負擔。
本判決得假執行。

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436條第2項、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、原告主張：兩造於民國114年6月15日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定由原告出租坐落於臺東縣○○市○○路0段000巷00弄0號之房屋（下稱系爭房屋），並約定月租金新臺幣（下同）1萬8,000元，按月於每月15日前給付，租賃期間至115年6月15日。詎被告自115年1月15日起即未依約給付租金，迄今已累計4期租金合計7萬2,000元未清償，且系爭租賃契約之租賃期間業已屆滿，爰依系爭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項至第3項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

01 四、本院得心證之理由

02 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭租賃契約書、郵局
03 存證信函暨回執影本等件為證（卷第17至40頁）；且被告已
04 於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提
05 出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文準用同條
06 第1項本文規定視同自認，故堪認原告主張之事實為真實。
07 從而，原告主張系爭租賃契約之租賃期間已屆滿，請求被告
08 騰空返還系爭房屋，核屬有據。

09 (二)又按承租人應依約定日期，支付租金；給付有確定期限者，
10 債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為百分之五，民法第439條前段、第229條第1項、第233
14 條第1項本文及第203條分別定有明文。查兩造約定系爭房屋
15 月租金1萬8,000元，並應按月於每月15日前給付，則被告既
16 自115年1月15日起即未依約給付租金，原告依兩造間之系爭
17 租賃契約約定，請求被告給付自115年1月15日起積欠之4期
18 租金合計7萬2,000元，並加計各期自如附表所示利息起算日
19 （即各期約定給付日期屆滿翌日）起至清償日止以週年利率
20 5%計算之遲延利息，亦屬有據。

21 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益，民法第179條定有明文。查系爭房屋為原告所有一事
23 有建物登記第一類謄本在卷可稽（卷第81頁），故本件被告
24 於系爭租賃契約屆滿後，無法律上之原因繼續占有使用系爭
25 房屋而受有利益，致房屋所有權人即原告受有損害，自應依
26 前開規定返還相當於租金之不當得利。從而，原告併依系爭
27 租賃契約約定及不當得利之法律關係，請求被告於115年5月
28 16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬8,000元，
29 亦為可採。

30 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，為
31 如主文第1項至第3項所示之請求，均為有理由，應予准許。

六、本判決為適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

臺東簡易庭 法 官 葉佳怡

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 115 年 7 月 28 日

書記官 謝欣吟

附表：

總金額	各期金額	利息起算日
7萬2,000元	1萬8,000元	115年1月16日
	1萬8,000元	115年2月16日
	1萬8,000元	115年3月16日
	1萬8,000元	115年4月16日