

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1797號

原告 楊水源

訴訟代理人 楊麗華

被告 卓俊鴻

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000○0號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣138,500元，及自民國112年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國112年12月30日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項得假執行，第3項屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○街000○0號2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國108年12月27日起至109年12月27日止，每月租金新臺幣（下同）6,500元，並應按月於27日前支付。至上開租約租賃期限屆滿，承租人即被告仍為租賃物之使用收益，而出租人原告不即表示反對之意思，雙方之間爰依民法第451條規定視為不定期租賃契約。嗣被

01 告未依約繳納租金138,500元，經原告至遲以言詞辯論筆錄
02 送達並通知被告應給付欠繳之房租138,500元，如7日內未給
03 付即終止系爭租約，已為合法之催告，並請求被告搬離返還
04 系爭房屋，而被告逾收受催告後7日仍未給付租金。爰本於
05 兩造間系爭租約、民法租賃之法律關係、不當得利之法律關
06 係提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
07 被告應給付原告138,500元，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告應自租約終止翌
09 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500
10 元。願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
12 何聲明或答辯。

13 三、本院之判斷：

14 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
15 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
16 第455條前段分別定有明文。經查，原告主張被告前向其承
17 租其所有之系爭房屋，約定租賃期間自108年12月27日起至1
18 09年12月27日止，每月租金6,500元，並應按月於27日前支
19 付，至上開租約租賃期限屆滿，承租人即被告仍為租賃物之
20 使用收益，而出租人原告不即表示反對之意思，雙方之間爰
21 依民法第451條規定視為不定期租賃契約。嗣被告未依約繳
22 納租金138,500元，經原告至遲以言詞辯論筆錄送達並通知
23 被告應給付欠繳之房租138,500元，如7日內未給付即終止系
24 爭租約，已為合法之催告，而被告逾收受催告後7日仍未給
25 付租金系爭租約業已終止等情，此有系爭租約及送達證書為
26 證（見本院卷第4頁至第11頁、第88、89頁），且被告已於
27 相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出
28 書狀以為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項
29 前段準用同條第1項之規定，應視同自認，本院綜合調查證
30 據之結果及全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。從而，原
31 告主張依系爭租約第3條，請求被告給付積欠之租金共138,5

00元，應有理由。再查，被告於112年12月21日收受原告給付租金之催告後7日內仍未給付租金，是系爭租約於112年12月29日終止，被告既繼續占有系爭房屋，則原告請求被告返還系爭房屋，亦屬有據。從而，原告依民法租賃之法律關係請求被告將系爭房屋全部遷讓交付原告，為有理由，應予准許。另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，民法第179條前段定有明文。查系爭租約終止後，被告迄未搬遷，原告主張被告繼續占有使用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋的損害，自屬基於不當得利之法律關係而為請求，應認有據。本院審酌系爭房屋位於桃園市桃園區，生活尚稱便利，原告主張所受相當於租金之損害，以系爭租約每月租金6,500元為計算基準，尚屬合理，則原告請求被告自112年12月30日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，自屬有據，亦應予以准許。

四、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。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件被告所積欠前揭租金債務，係以支付金錢為標的，皆無約定利率，而系爭租約已約定租金分期給付，並以1個月為1期，而應於每月期滿時支付之，已如前述，自有確定期限，且至112年9月以前之租金138,500元於本件起訴狀繕本送達翌日即112年11月12日均已屆期。從而依上開規定及說明，原告得請求112年9月以前之租金138,500元及自起訴狀繕本送達翌日起即112年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

01 五、綜上所述，原告依據系爭租約、民法租賃之法律關係、不當
02 得利之法律關係，請求如主文1至3項所示，為有理由，應予
03 准許。

04 六、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款、第8款訴訟適用
05 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
06 之規定，應依職權宣告假執行。至原告雖陳明願供擔保而聲
07 請宣告假執行，僅為促請本院依職權宣告，併予敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
10 桃園簡易庭 法 官 蘇品蓁

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
17 書記官 潘昱臻