

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2181號

原告 吳金亨

被告 鄭洧仁

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月7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○○路00巷00號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣134,000元，及自民國112年9月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年1月11日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣18,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。

本判決第3項已屆期部分得假執行。

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386條所列各款情事，爰依民事訴訟法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋），約定每月1日前繳納租金新臺幣（下同）18,000元，租期自民國112年1月1日起至114年12月31日止（下稱系爭租約）。惟被告承租後僅繳納1萬元租金，尚積欠112年1月1日起至同年8月31日止之租金共134,000元，已逾2個月租額，伊以112年12月27日本院言詞辯論筆錄繕本（下稱系爭筆錄）催告被告7日內給付積欠之上開租金，逾期即終止系爭租約。被告迄未給付積欠之租金，系爭租約已終止，被告應返還系爭房屋，並應給付所欠上開租金，且被告仍無權占用系爭房屋迄今，致伊受有每月相當於租金之不當得利18,000元。爰依租賃及不當得利法律關係提

起本件訴訟，訴之聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告134,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自系爭租約終止之翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告18,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

四、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。查被告向原告承租系爭房屋，每月租金18,000元，被告自112年1月起欠繳租金迄今已達2個月租額，原告以系爭筆錄催告被告7日內給付租金，逾期未清償即終止租約，該筆錄於113年1月2日送達被告，被告逾期仍未繳納租金，系爭租約已於同年1月10日終止等情，有系爭租約、系爭筆錄及本院送達證書可參，且被告受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認。則系爭租約既因被告仍欠繳租金而業已終止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，及請求給付欠繳之租金134,000元，應予准許。

五、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而受有相當於租金之損害，即屬有據。而所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支

01 出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原
02 先出租時之租金額。本院審酌系爭房屋所在位置，及被告原
03 承租之租金額，認原告主張被告所受相當於租金之不當得利
04 為每月18,000元，應屬可採，則原告請求被告自系爭租約終
05 止之翌日即113年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
06 月給付原告18,000元，亦有理由，應予准許。

07 六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
09 定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約
10 定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第1項、第23
11 3條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告
12 給付之租金定有給付期限，又未約定利率，則被告自期限屆
13 滿時起，負遲延責任，且原告請求之租金於起訴時均已屆
14 期，是原告就積欠之租金請求被告給付自起訴狀繕本送達翌
15 日即112年9月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦
16 屬有據。

17 七、綜上所述，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求判決如
18 主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。又本件係適用簡
19 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
20 條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

23 桃園簡易庭 法 官 魏于傑

24 以上為正本係照原本作成。

25 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訴
26 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20
27 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

30 書記官 葉菽芬