

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2214號

原告 蕭成洽

被告 林青鋒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25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0000號4樓之5之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣30,000元，及自民國112年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國112年8月22日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件被告經合法通知而無正當理由未到庭，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前於民國111年10月15日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0000號4樓之5房屋（下稱系爭房屋），約定租金每月新臺幣（下同）15,000元，租期至112年10月15日屆滿（下稱系爭租約）。惟被告自112年3月起即未給付租金，原告以存證信函催告被告給付積欠之租金，被告仍未履行，再以民事追加訴之聲明狀並寄民事起訴狀繕本（下稱系爭書狀）之送達作為終止系爭租約之意思表示。系爭租約已終止，被告應返還系爭房屋，並應給付112年3月至112年4月積欠之租金共30,000元，且被告仍無權占用系爭房屋迄今，而受有每月相當於租金之不當得利15,000元等語。爰依租賃及不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被

01 告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告30,000
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
03 算之利息；(三)被告應自本件租約終止之翌日起至遷讓返還系
04 爭房屋之日止，按月給付原告15,000元；(四)願供擔保請准宣
05 告假執行。

06 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
07 述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
10 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
11 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
12 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
13 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455
14 條前段分別定有明文。經查，被告向原告承租系爭房屋，每
15 月租金15,000元，被告自112年3月起欠繳租金迄今已達2個
16 月租額，原告以存證信函催告被告給付積欠之租金，被告仍
17 未履行，復以系爭書狀終止系爭租約，系爭書狀於112年8月
18 21日送達被告，系爭租約已於同年8月22日終止等情，有系
19 爭書狀、本院送達證書可參，且被告受合法通知未於言詞辯
20 論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條
21 第2項、第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪信
22 屬實。則系爭租約既已終止，原告請求被告遷讓返還系爭房
23 屋，及請求給付欠繳之2個月租金30,000元，自屬有據。

24 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。經查，系爭租約既於112年
26 8月21日終止，則被告自112年8月22日起繼續占有系爭房
27 屋，即屬無法律上原因受有利益，致原告受有相當租金之損
28 害，是原告依不當得利之法律關係，主張依系爭租約所約定
29 之租金數額計算，請求被告自系爭租約終止日之翌日即112
30 年8月22日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付
31 相當於租金之不當得利15,000元，要屬有據，應予准許。

01 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
08 者，年息為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
09 前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之租
10 金定有給付期限，又未約定利率，則被告自期限屆滿時起，
11 負遲延責任，且原告請求之租金於起訴時均已屆期，是原告
12 就已屆期租金請求自系爭書狀送達翌日即112年8月22日起至
13 清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

14 五、綜上所述，原告依租賃及不當得利法律關係，請求被告遷讓
15 返還系爭房屋，及請求被告應給付原告30,000元，及自112
16 年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112
17 年8月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,
18 000元之不當得利，應予准許。

19 六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
20 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之
21 規定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣
22 告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核
23 僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

26 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
02 書記官 許寧華