

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

108年度重簡字第308號

原告 精展精機股份有限公司

法定代理人 游玉梅

被告 顏鈺錡

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國108年3月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣叁拾玖萬元及自民國一百零八年一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零七年十二月二日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一、二項及第三項已到期部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：被告前向原告承租其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國106年11月1日起至108年10月31日止，租金按月於每月1日前給付新臺幣（下同）65,000元，被告並給付原告押租保證金130,000元，詎料被告未依約給付租金，迄至107年11月30日止遲付租金已達6月，共欠租390,000元，原告前於107年11月23日以存證信函催告被告於11月30日前繳清欠租，否則逕行終止租賃契約，惟被告於11月26日收受後並未繳納，故契約於107年12月1日終止，然被告仍拒絕搬讓，無權占用該屋，妨害原告對於系爭房屋之使用收益權利。為此，爰本於租賃契約、不當得利之法律關係，求為判決如主文之所示等事實，業據提出房屋租賃契約書、房屋稅單及存證

01 信函暨郵件回執等件為證，被告已於相當之期日受合法通知
02 ，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，堪認
03 原告之主張為真實。

04 三、按承租人應依約定日期，支付租金，承租人於租賃關係終止
05 後，應返還租賃物，民法第439條第1項前段及第455條前段
06 分別定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
07 害者，應返還其利益，民法第179條定有明文，其無正當權
08 源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之
09 觀念最高法院61年台上字第1695號著有判例可稽。本件房
10 租賃契約既已於107年12月1日經原告終止在案，被告仍使用
11 系爭房屋，則被告於租約消滅後仍無權占有系爭房屋，可能
12 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，從而，原告請
13 求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付積欠之租金
14 390,000元及自起訴狀繕本送達翌日（即108年1月12日）起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息，及自107年12月2日起至
16 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之損害
17 65,000元，均有理由，應予准許。

18 四、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程
19 序所為判決，爰依職權就主文第一、二項及第三項已到期部
20 分宣告假執行。

21 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
22 臺灣新北地方法院三重簡易庭
23 法 官 李昭融

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
26 路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
27 送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（
28 須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費
29 。

30 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
31 書記官 王品媛

