

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第117號

原告 中村建設有限公司

法定代理人 吳進煌

被告 廖建儒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月23日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○街○路○○○巷○○○○○號一樓本室之房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣拾貳萬陸仟元，及自民國一百一十年二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並及自民國一百一十年一月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

訴訟費用新臺幣貳仟叁佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

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，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國107年4月1日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼新北市○○區○○街0段000巷00○0號1樓本室之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自民國109年7月1日起至110年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元。詎被告僅交付部分租金及押租金17,000元，其至109年12月止共積欠143,000元租金未付，扣除所繳交之押租金17,000元後，尚欠繳租金126,000元，經原告以存證信函通知被告處理，被告卻置之不理，原告即依租賃契約規定終止系爭租約；而於系爭租約終止後，被告未經原告同意，仍繼續使用系爭房屋，獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租金之損害，爰請求被告返還系爭房屋、給付積欠之租金及自110年

01 1 月 1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告 8,
02 000 元等語，並聲明請求判決如主文第 1、2 項所示。

03 三、法院得心證之理由：

04 (一)經查，原告主張之事實，業據提出系爭租約、積欠租金明細
05 表、統一發票、存證信函及回執等件為證，應堪信原告之主
06 張為真實。

07 (二)次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質
09 不能返還，應償還其價額，同法第 179 條、第 181 條但書亦分
10 別規定甚明。兩造之租約業經原告以存證信函終止，並於 10
11 9 年 12 月 11 日送達被告，則被告無其它法律上之原因，繼續
12 占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，該「使
13 用利益」依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲
14 得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因此，原告依不當
15 得利之規定，請求被告自 110 年 1 月 1 日起至遷讓返還系爭
16 房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利 8,000 元
17 ，亦為法之所許。

18 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
24 率為 5%，民法第 229 條第 2 項、第 233 條第 1 項前段、第 20
25 3 條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金屬於未定期
26 限債務，則原告併請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日即 11
27 0 年 2 月 12 日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息，亦屬
28 有據。

29 (四)從而，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，給付積欠租
30 金、及自 110 年 1 月 1 日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給
31 付原告 8,000 元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第 1

、2 項所示。

四、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴訟費用額為2,320元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中 華 民 國 110 年 4 月 6 日

士林簡易庭法官 陳紹瑜

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，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 4 月 6 日

書記官 吳雪華