

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

109年度宜簡字第74號

原告 東方農場生技股份有限公司

法定代理人 許頌恩

訴訟代理人 許靈恩

許萬祥

被告 林昱志

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國109年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○○號七樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬玖仟元，及自民國一百零八年十二月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年一月一日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬陸仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按每月以新臺幣壹萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年1月1日向原告承租門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○○號7樓（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租期自108年1月1日起至108年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）11,000元，並應於每月1日以前繳納。詎被告僅交付1個月之租金，餘均未繳租，是其自108年1月起至108年12月止，已積欠11個月之租金未給付（合計共121,000元），經扣除押租金22,000元後，仍累計積欠9個月租金99,000元未清償。

又上開租期業已屆滿，被告迄仍繼續占有、使用系爭房屋，而受有每月^{11,000}元之相當於租金之不當得利，爰依租賃契約之法律關係，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）如主文第¹至³項所示；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告之請求是合理的，伊對於原告之請求沒有意見，但是因為伊現在現金週轉有問題，所以伊現在沒有辦法給付，若原告願意給伊時間，伊的工程有收到錢，伊就會支付，且伊現在也沒有地方可以搬等語，資為抗辯。

三、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第⁴⁵⁰條第¹項、第⁴⁵⁵條前段分別定有明文。又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，無權占有他人之房屋或土地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常觀念（最高法院⁶¹年台上字第¹⁶⁹⁵號判例可資參照）。經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋租賃契約書、存證信函等件為證，復為兩造所不爭執，自堪信為真實。至被告辯稱目前無處可搬及無力清償等情縱係屬實，亦僅係履行及清償能力之問題，與被告依契約約定及法律規定應履行之義務無涉，不得據為不負履行義務之抗辯，是被告上開所辯，即不足採。從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第¹至³項所示，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第⁴²⁷條第¹項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴判決，依同法第³⁸⁹條第¹項第³款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第³⁹²條第²項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條。

中華民國 109 年 5 月 21 日
宜蘭簡易庭 法官 劉致欽

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 ²⁰日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
06 書記官 謝佩欣