

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第475號

原告 雅士科技有限公司

法定代理人 賴傳盛

被告 曾敬翔

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國110年8月9日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○弄○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟元，並自民國一一〇年三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壹萬參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國108年8月19日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定將原告所有位於新北市○○區○○街○○巷○弄○○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自108年8月19日起至110年8月18日止，租金每月新臺幣（下同）13,000元，被告並已繳納押租金26,000元。詎被告自109年7月起即未繳納租金，經原告於109年11月9日以存證信函催告被告繳納租金，被告仍置之不理。因被告自109年7月起至110年2月17日止，共積欠6個月租金，其積欠租金之金額扣除押金後已逾2個月，原告乃提起本件訴訟，並以本件起訴狀送達之日為終止租賃契約意思表示，亦即以110年2月17日作為終止租約之時點。茲因原告已終止系爭租約，兩造就系爭房屋之租賃關係已消滅，惟被告

迄今仍未遷讓返還房屋，繼續占用系爭房屋，無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致原告受有損害。為此，依兩造間租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號一樓房屋房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告52,000元積欠之租金，及自110年3月1日起至返還系爭房屋之日為止，按月給付原告13,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本件事實之判斷：

原告主張其與被告間有系爭租賃契約關係，及被告未依租約履行義務，積欠租金，且積欠之金額扣除押租金後已逾2個月，經原告多次催繳，並以存證信函向被告表示扣抵二個月押租金後共計已積欠達二個月租金，而為終止租賃契約之意思表示，兩造就系爭房屋之租賃關係已消滅，惟被告迄今仍未遷讓返還房屋，繼續占用系爭房屋之上開事實，業據原告提出房屋租賃契約書、存證信函、土地暨建物登記第一類謄本、掛號郵件收件回執等件為證。而被告經本院合法通知後，並未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院審酌，自堪信原告之主張為真實。

五、本件法律之適用：

(一)遷讓房屋部分：

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，如承租人於其期間內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，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、第455條別定有明文。本件原告主張被告自109年7月起即未依約繳納租金，至110年2月為止，雖經原告多次催請被告繳付租金，然被告仍未繳納租金，經原告於109年11月9日以存證信函催告被告繳納租金，被告仍置

之不理。因共積欠6個月租金，其積欠租金之金額扣除押金後已逾2個月。茲因原告以本件起訴狀繕本送達之日為終止租賃契約意思表示之日期，亦即以110年2月17日作為終止租賃契約之時點，兩造租賃契約關係業已消滅，揆諸上開規定，被告自應將系爭房屋返還原告，是原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(二) 被告積欠租金部分：

按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。本件兩造約定系爭房屋每月租金為13,000元，被告未繳納之租金經扣抵押租金後共計52,000元，揆諸上開說明，原告請求被告給付積欠之租金52,000元，核屬有據。

(三) 相當於租金之不當得利部分：

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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。準此，承租人於租賃關係消滅後，如拒不返還租賃物，出租人除得訴請法院判令承租人返還租賃物外，並得依不當得利之法則請求承租人返還相當於租金之不當得利。本件被告於原告終止契約至系爭租賃關係消滅後迄未搬遷，其繼續占有使用上開房屋，依通常情形，已受有相當於上開房屋租金之利益，並致原告受有無法使用收益上開房屋之損害，本院審酌上開房屋位於新北市樹林區，生活尚稱便利，其所受相當於租金之損害，參酌系爭租賃契約之月租額以13,000元為計算基準，尚屬合理。從而，原告另本於不當得利之法律關係，請求被告自租賃關係消滅後之110年3月

01 1 日起至遷讓返還系爭房屋之日為止，按月給付相當於租
02 金之不當得利13,000元，亦屬有據。

03 六、綜上所述，兩造間之租賃契約已因終止而消滅，而被告尚積
04 欠原告租金52,000元，且被告並無使用系爭房屋之正當合法
05 權源，迄未返還系爭房屋，因此獲得相當於租金之利益，致
06 原告受有損害。從而，原告依系爭租賃契約及不當得利之法
07 律關係，請求被告將門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○ 弄
08 ○○號一樓房屋遷讓返還原告，以及請求被告給付原告52,000
09 元，並自110年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
10 月給付原告13,000元，為有理由，應予准許。

11 七、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款所定因建築物定期
12 租賃關係所生之爭執涉訟而適用簡易訴訟程序所為被告敗訴
13 之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，爰依
14 職權宣告假執行。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
18 法 官 郭光興

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
25 書記官 劉芷寧