

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度沙簡字第338號

原告 圓宿興業股份有限公司

法定代理人 邱顯農

被告 陳孟緣

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號4樓516室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬壹仟玖佰柒拾伍元及自民國108年7月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國108年7月1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玖仟貳佰元。

訴訟費用由被告負擔。

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，應依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國107年12月8日簽訂房屋租賃契約，租賃標的為：門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號4樓516室，每月租金新臺幣（下同）4600元，租賃期限為107年12月8日至108年12月8日，電費由被告負擔並約定以每度5元計價（下稱系爭租賃契約），但被告自107年12月起即未依約繳付租金，並積欠107年12月8日起之電費，系爭租賃契約已因積欠2期以上租金而終止，被告積欠107年12月8日至108年6月8日之租金27600，積欠電費3575元，扣除押租金9200元，被告尚積欠21975元。又被告迄未返還上開房屋，已屬於無權占有，且獲有相當於租金之利益，致使原告受有損害，被告應自起訴狀繕本送達翌日（即108年7月1日）起至返還上開房屋之日止，按月給付4600元，另外，系爭租賃契約約定

01 ，被告未依約返還上開房屋，出租人得請求相當於月租額一
02 倍之違約金，系爭租賃契約已終止，被告迄未歸還上開房屋
03 ，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日（即108年7月1日）
04 起按月給付違約金4600元，綜上，原告請求被告騰空遷讓返
05 還上開房屋，並應給付原告21975元及自起訴狀繕本送達翌
06 日（即108年7月1日）起至清償日止之法定遲延利息，暨按
07 月給付原告9200元至返還上開房屋之日止等語。並聲明：如
08 主文第1項至第3項。

09 三、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 四、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約（卷31-37頁）
12 、存證信函（卷39頁），被告則經合法通知，惟未於言詞辯
13 論期日前，提出書狀作何聲明或陳述，堪認原告上開主張為
14 真實。從而，原告主張系爭租賃契約已終止而消滅，被告應
15 將上開房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告應給付積欠之租
16 金及電費共21975元及自起訴狀繕本送達翌日（即108年7月1
17 日）起至清償日止之法定遲延利息，為有理由。

18 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段亦有明文。被告迄未搬遷，其繼續占
20 有使用上開房屋，致原告受有無法使用收益上開房屋之損害
21 ，本院審酌上開房屋位於沙鹿區中心，生活尚稱便利，所受
22 相當於租金之損害，參以系爭租賃契約之月租額以每月4600
23 元為計算基準，尚屬合理；又原告主張兩造約定被告未依約
24 返還上開房屋，出租人得請求相當於月租額一倍之違約金，
25 亦有系爭租賃契約第12條第3項可佐，原告請求被告應按月
26 支付違約金4600元，亦屬有據。從而，原告依據不當得利及
27 違約金約定之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日（
28 即108年7月1日）起至返還上開房屋之日止，按月給付9200
29 元，均有理由，應予准許。

30 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
31 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣

告假執行。

中華民國 108 年 9 月 5 日
沙鹿簡易庭 法官 林孟和

以上正本證明與原本無異。

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 108 年 9 月 5 日
書記官