臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第1365號

原　　告　李永秀
被　　告　大實踐文創設計有限公司
法定代理人　黃鈴惠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年9 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號○樓房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一零九年六月十五日起至遷讓交屋日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告主張：

原告於民國108年3月31日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），約定門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自108年4月15日起至110年4月14日止，被告應按月給付租金新臺幣（下同）11,000元。嗣被告自109 年1 月起即未繳交租金，迄至同年6 月為止，業已積欠6 個月租金共計66,000元，加計108 年12月租金尚積欠1,000 元，及扣除押租金22,000元後，共計欠繳租金45,000元。原告爰依系爭契約約定以存證信函通知被告終止租賃契約，並請被告繳清租金及搬離系爭房屋，然被告均置之不理；另被告於終止租約後，仍繼續使用系爭房屋而不返還，被告每月可獲得相當於租金11,000元之不當得利，而使原告受有損害，爰依系爭契約及不當得利之法律關

係，提起本件訴訟。並聲明： 如主文第1項所示。 被告應給付原告45,000元及自109年6月15日起至遷讓交屋日止，按月給付原告11,000元。 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

、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，；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，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2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421條第1項、第439條前段、第440條第1項、第2項前段及第455條前段分別定有明文。查，原告主張被告自109年1月30日起即未依約給付租金，經以押租金抵付後，尚積欠租金45,000元，經原告於109年5月18日以存證信函通知被告於文到後7日內付清積欠之租金，屆期如未給付，並以該通知為終止租約之意思表示，然被告仍未為給付等情，業據其提出108年房屋稅繳納證明書、房屋租賃契約書影本、郵局存證信函2紙為證（分見本院卷第15至27頁）。被告受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項前段規定視同自認，堪認原告上揭主張為真實。從而，被告既積欠租金達2個月以上租額，並經原告寄發存證信函為終止租約之意思表示，堪認系爭契約業已合法終止，故原告請求被告應給付前揭租金、遷讓返還系爭房屋，即為有理。

、次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地房屋，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年台上字第1695號判決意旨可資參照。經查，被告於系

爭契約終止後並未將系爭房屋返還原告，為無權占用，屬無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，原告無法就系爭房屋為使用收益，受有損害，自得向被告請求返還其所受自109年6月15日起之利益。從而，原告請求被告應自109年6月15日起至遷讓交屋日止，按月給付相當於租金之不當得利11,000元，應屬可採。

五、綜上所述，原告依據租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付租金45,000元，及自109年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又原告雖聲請供擔保宣告假執行，惟本件係屬簡易訴訟程序，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院為被告敗訴判決時，原應依職權宣告假執行，而無待於原告之聲請，是原告聲請供擔保為假執行之宣告，無非促使法院職權之發動而已，本院自無須就其聲請為准駁之裁判，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　25　　日

高雄簡易庭法　官　鄭子文

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　賴怡靜