臺灣高雄地方法院民事判決

108年度鳳簡字第528號

原　　告　蔡貴翔
訴訟代理人　陳文卿律師
被　　告　台灣徵信有限公司
法定代理人　崔成均

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於109年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附圖所示3971⑴、3971⑵範圍之土地及地上物騰空並返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬肆仟元，及自民國一百零八年六月十日起至返還前項土地及地上物之日止，應按月給付原告新臺幣參萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣貳佰零伍萬玖仟壹佰元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告主張：兩造於民國107年12月10日簽立租賃契約，約定租賃期間自107年12月10日至109年12月9日，由被告向原告承租如附圖所示3971⑴、3971⑵範圍之土地及地上物（下稱系爭房地），租金每月新臺幣（下同）3萬8,000元，於每月10日前給付（下稱系爭租約）。詎被告自108年3月10日起，即未給付租金，經原告於108年5月28日寄發存證信函催告，並於108年6月9日終止系爭租約。爰依法請求被告返還系爭房地，並給付自108年3月10日起至系爭租約終止前之租金11萬4,000元，及系爭租約終止後繼續無權占用系爭房屋期間，按月以3萬8,000元計算之相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠、被告應將系爭房地騰空並返還原

告；㈡、被告應給付原告11萬4,000元，及自108年6月10日起至至返還系爭房地之日止應按月給付原告3萬8,000元。

三、被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀陳述。

四、得心證之理由：

㈠、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段定有明文。經查，原告主張系爭租約已於108年6月9日終止一情，業據原告提出存證信函、系爭房屋租賃契約為證（本院卷第15至28頁），堪認原告此部分主張為真。從而，原告請求被告返還系爭房地，自屬有據。

㈡、按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有明文。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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而無權占有他人之不動產，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號判例意旨參照）。經查，原告主張被告自108年3月10日起即未依約給付租金，業據原告提出前述存證信函在卷可，原告依系爭租約請求被告給付108年3月10日起至108年6月9日之3個月租金11萬4,000元【計算式：3萬8,000元x 3月＝11萬4,000元】，自非無據。又系爭租約終止後，被告仍以器材占用系爭房地，未依約返還系爭房地與原告一情，有本院至現場勘驗時由原告拍攝並提出之系爭房地現況照片在卷可參（本院卷第221至229頁），是原告請求被告給付自系爭租約終止後至被返還系爭房地之日止，按每月3萬8,000元之相當於租金之不當得利，亦有理由。

五、綜上所述，原告依據兩造租賃關係及民法第179條規定請求如主文第1、2項所示，均有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假

執行。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第385條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　20　　日

鳳山簡易庭　法　　官　何一宏

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　20　　日

書　記　官　林君燕