

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壠簡字第42號

原告 林克資訊有限公司

法定代理人 譚湘慈

被告 獲克斯科技股份有限公司

法定代理人 徐仲慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000○0號3樓房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）17萬1,228元，及自民國110年10月12日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告6萬3,000元。

三、訴訟費用2萬7,433元由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一；減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000○0號3樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。並遷出政府公部門之一切登記與稅籍。二、被告應給付原告23萬4,228元，及自民國110年10月6日起至遷讓交屋日止，按月賠償原告6萬3,000元。四、原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第4頁）。嗣於111年3月15日以民事準備書狀，更正訴之聲明第一項後段不再請求（見本院卷第48頁）；並於11

01 1年7月19日言詞辯論期日，變更上開聲明第二項為：被告應
02 給付原告17萬1,228元，及自110年10月12日起至遷讓交屋日
03 止，按月賠償原告6萬3,000元，其餘不變。（見本院卷第68
04 頁背面至第69頁）。經核原告前揭所為變更訴之聲明，合於
05 前開規定，應予准許。

06 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
07 訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論
08 而為判決，合先敘明。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：

11 原告於109年10月15日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系
12 爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期2年，
13 自109年11月15日起至111年11月14日止，每月租金6萬3,000
14 元，水、電、瓦斯及管理費等費用，均由被告自行負擔。詎料
15 被告僅交付7個月租金（自109年11月15日起至110年6月14日
16 止）及押租金12萬元，其餘各期之房租均未支付，迄原告起
17 訴前110年10月6日止，被告遲付110年6月起至9月止共4個月
18 租金25萬2,000元，扣除押租金12萬元後，仍逾期2個月，共
19 計欠繳租金13萬2,000元，加計110年12月24日止之電費5,87
20 2元、110年9月止之管理費3萬3,356元，合計積欠原告17萬
21 1,228元。再依系爭租約第12條第3項規定，承租人未依第一
22 項約定返還房屋時，出租人得承租人請求未返還房屋期間之
23 相當月租金額外，並得請求月租金一倍之違約金至返還為
24 止。原告於110年8月13日催告被告給付積欠租金等費用相關
25 事宜，並寄發存證信函限被告應於5日內繳清，而未獲被告
26 回應，再於110年10月間寄發存證信函通知被告終止系爭租
27 約，然被告於110年10月11日收受後置之不理。為此，爰依
28 兩造系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如變更
29 後之聲明所示。

30 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
31 述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張之上開事實，業據提出房屋租賃契約書影本、郵局
03 存證信函用紙2紙、中華郵政掛號郵件收件回執4紙、東聯新
04 世紀科技園區管理費催繳公告、管理費未收一覽表、經濟部
05 商業司商工登記公示資料查詢結果、經濟部工業局工廠公示
06 資料查詢結果等件為證（見本院卷第6至21頁、第50至53
07 頁），而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期
08 日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準
09 用第1項之規定，視同自認，堪認原告主張之上開部分事實
10 為真實。

11 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
12 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
13 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
14 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
15 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
16 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第
17 1、2項、第455條前段分別定有明文。查，被告未依約給付
18 租金，積欠110年6月至9月之4個月租金共25萬2,000元（扣
19 除押租金後剩餘13萬2,000元）及管理費3萬3,356元（計算
20 至110年9月）、電費5,872元（計算至110年12月24日），租
21 金遲延給付已逾2個月，並經原告以存證信函通知被告終止
22 系爭租約，則本件原告起訴主張請求被告遷讓返還系爭房屋
23 及給付租金、電費及管理費合計17萬1,228元【計算式：13
24 2,000元（租金）+5,872元（電費）+33,356元（管理費）
25 =171,228元】，合於上開規定，自屬有據。

26 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請
28 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
29 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
30 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
31 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年台上字第1695號判決意旨可參)。查，被告於系爭租約終止後，無權占用系爭房屋，顯已妨害原告對系爭房屋之使用收益，並受有相當於租金之損害，被告即應返還相當租金之不當得利予原告。是依前揭說明，原告請求被告給付自系爭租約終止翌日即110年10月12日起，至騰空返還系爭房屋之日止，按月以租金6萬3,000元計算之不當得利，要屬可採。

四、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告給付如聲明第1、2項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序訴訟所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額為第一審裁判費2萬7,433元。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
中壢簡易庭 法 官 劉哲嘉

以上為正本係照原本作成。

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）。

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 111 年 8 月 12 日
書記官 陳香菱