

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第632號

原告 林保昆

訴訟代理人 陳湘如律師

被告 兆富美國際有限公司

法定代理人 李自偉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○街○○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自前項房屋辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬捌仟壹佰肆拾捌元，及自民國一一一年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一一年十一月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一至四項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時聲明第四項請求被告應自民國111年10月1日起至遷讓返還門牌號碼新竹縣○○市○○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬6000元。嗣變更聲明為：被告應自111年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6000元（見本院卷第98頁），合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場（見本院卷第91、
02 93、95頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
03 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：

06 (一)被告於110年3月27日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
07 租約），向原告承租系爭房屋作為營業使用，並將公司所在
08 地及營業稅籍登記在系爭房屋，租賃期間自110年5月1日起
09 至115年4月30日止，每月租金3萬5000元，加計稅籍登記後
10 為3萬6000元，租金應於每月5日匯入原告指定帳戶。詎被告
11 自111年5月起即未依約繳納租金，111年7月前尚欠租金11萬
12 5000元，111年8至10月之租金亦未繳納，經以押租金2個月
13 扣抵，已積欠2期以上租金，合計15萬1000元。原告復為被
14 告墊付111年7月份電費1萬3830元、111年8月份瓦斯費844
15 元、111年9月份電費1萬0210元、水費2264元，小計2萬7148
16 元。被告積欠原告租金及代墊水電瓦斯費共17萬8148元。

17 (二)兩造固曾於111年8月31日合意終止系爭租約，然因被告之店
18 長張小姐（下稱被告公司店長）有很多東西無法於111年8月
19 31日以前搬走，曾請求延長搬遷時間繼續營業，原告亦表示
20 同意之，然被告迄今未遷出系爭房屋，亦未依約繳納租金，
21 甚無法聯繫。原告爰以起訴狀繕本之送達而為終止系爭租約
22 之意思表示通知。

23 (三)為此，爰依民法第455條、第439條前段、第179條規定提起
24 本件訴訟，並聲明：如主文第1至4項所示。原告願供擔保，
25 請准予宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告依民法第455條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，並將
30 公司所在地及營業稅籍登記自系爭房屋遷出，有無理由？

31 1. 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。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條亦有明文。

2. 原告主張兩造成立系爭租約；被告將公司所在地登記於系爭房屋；被告於111年7月前尚積欠租金11萬5000元，嗣於111年8至10月之租金亦均未繳納；被告迄今仍占有使用系爭房屋未遷出等情，業據提出房屋租賃契約書、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務、LINE對話紀錄截圖為證（見本院卷第19至25、33至34、37至43頁），且未經被告到場或具狀爭執，堪信屬實。

3. 再細繹原告所提上開LINE對話紀錄，兩造曾約定於111年8月31日提前合意終止系爭租約，嗣因被告公司店長表示無法如期於斯日搬遷完畢，原告同意展延租賃契約期間，並最終限被告應於111年10月4日前搬遷完畢，而被告於對話過程已明確表示欲提前終止系爭租約，原告復無反對之意思表示，此情亦為原告到場所不否認（見本院卷第98至99頁），足認兩造已有提前終止系爭租約的意思表示合致存在，至於終止時點應以兩造對話最終由原告所定111年10月4日作為憑據，是原告請求被告應於系爭租約合法終止後，返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

4. 被告公司所在地迄今仍登記在系爭房屋，有經濟部商工登記公示資料查詢服務1紙在卷可稽（見本院卷第33至34頁），而系爭租約既已合法終止，該公司所在地及營業稅籍登記，已妨害原出租人對系爭房屋所有權圓滿行使，原告併予請求被告應將公司所在地及營業稅籍登記自系爭房屋遷出，亦屬有據，應予准許。

(二)原告依民法第439條前段及第179條規定請求被告給付積欠租金及返還代墊水電瓦斯費，合計17萬8148元，有無理由？

1. 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。查原告主張被告於111年7月前尚欠租金11萬5000元，111年8至10月之租金亦未繳納，經以押租金2個月扣抵，合計尚積欠租金15萬1000元，有原告所提上開LINE對話紀錄為

憑，且未經被告到場或具狀爭執，堪認原告此部分請求，為有理由，應予准許。

2. 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。再參以系爭租約第14條第3項載明：乙方（即被告，下同）自承租土地之日起，所有水電費、瓦斯費、房屋稅及所營事業之營業稅或因租賃期間所衍生之稅費由乙方負責繳納（見本院卷第21至23頁），足見被告自應依約負擔系爭房屋之水、電、瓦斯費用無誤。查原告主張代被告繳納積欠之111年7月份電費1萬3830元、111年8月份瓦斯費844元、111年9月份電費1萬0210元、水費2264元等節，有Line對話紀錄、111年8月瓦斯費繳通知、111年9月電費繳費通知書、111年9月水費交款通知等件在卷可參（見本院卷第39頁、45至49頁），堪信為真，是原告請求被告應償還代墊水電瓦斯費共2萬7148元（計算式：1萬3830元＋844元＋1萬0210元＋2264元），洵屬有據，亦應准許。

(三)原告依民法第179條規定請求被告自111年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬6000元，有無理由？

1. 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。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。
2. 系爭租約業經兩造於111年10月4日合意終止，被告迄今仍占有使用系爭房屋，已如前述，依前開說明，被告無權占用系爭房屋，屬無法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害。是原告依前開規定請求被告返還自111年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬6000元，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第439條前段、第179條規定，請求(一)被告遷讓返還系爭房屋；(二)將公司所在地及營業稅籍登記自系爭房屋遷出；(三)給付17萬8148元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月21日（見本院卷第69頁）起至清償日止，按年息5%算之利息；(四)自111年11月1日起至返還系

01 爭房屋之日止，按月給付原告3萬6000元，均為有理由，應
02 予准許。

03 五、本件依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告
04 敗訴之判決，應依職權宣告假執行，是原告陳明願供擔保聲
05 請宣告假執行，核無必要，併予敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
08 竹北簡易庭 法 官 王凱平

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
13 書記官 王恬如