

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第513號

原告 卓秀梅 住○○市○○里0鄰○○○街000巷0號

訴訟代理人 陳湘如律師

被告 嘉冠精密科技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 劉德偉

0000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月11日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋辦理遷出登記。

三、被告應給付原告新臺幣伍拾參萬玖仟陸佰壹拾玖元，及自民國一一三年四月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被告應自民國一一三年二月十九日起至返還門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬玖仟柒佰陸拾伍元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新臺幣壹萬貳仟伍佰捌拾元由被告負擔壹萬壹仟壹佰貳拾柒元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

七、本判決第一項得假執行，被告如以新臺幣貳拾柒萬陸仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行，被告如以新臺幣伍拾參萬玖仟陸佰壹拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第四項已到期部分得假執行。被告如就已到期部分每期以新臺幣伍萬玖仟柒佰陸拾伍元為原告預供擔保後，得免

01 為假執行。

02 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
07 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之
09 全部或一部。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、
10 第256條、第262條第1項本文定有明文。所謂「請求之基礎
11 事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共
12 同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或
13 關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具
14 有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可
15 在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛
16 爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民
17 事判決意旨參照）。原告訴之聲明變更、追加詳如附表，合
18 於前開規定，應予准許。

19 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
20 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
21 造辯論而為判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：

24 (一)、被告於民國（下同）108年10月15日承租原告所有門牌號碼
25 新竹縣○○市○○○街00號房屋（下稱系爭房屋），約定租
26 期5年（自108年10月5日起至113年10月16日止），租金每月新
27 台幣（下同）6萬8,000元，租金應於每月15日前繳納，押租
28 金136,000元。後因被告以須繳二代健保補充保費，租金由6
29 8,000元調整為59,765元，被告僅給付租金至112年3月止，
30 自112年4月起未繳付房租，原告於112年1月11日、112年6月
31 6日寄發存證信催請被告給付租金，被告積欠租金自112年4

01 月起至租約終止日之前一日即113年2月18日，共計689,067
02 元，扣抵押租金136,000元後，積欠租金553,067元，被告仍
03 持續占用系爭房屋及登記被告公司所在地及營業稅籍登記地
04 址，原告起訴支出律師費7萬元，依租賃契約之法律關係起
05 訴。

06 (二)、訴之聲明：

07 1.被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋騰空遷讓
08 返還原告。

09 2.被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹縣
10 ○○市○○○街00號房屋辦理遷出登記。

11 3.被告應給付原告623,067元，及本民事變更聲明狀繕本送達
12 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 4.被告應自113年2月19日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按
14 月給付原告68,000元。

15 5.訴訟費用由被告負擔。

16 6.願供擔保請准宣告假執行。

17 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
18 何聲明或陳述。

19 三、本院之判斷：

20 (一)、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
22 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
23 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
24 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
25 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又按出租人非因
26 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不
27 得收回房屋。土地法第100條第3款亦有明定。前開規定雖僅
28 就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一
29 之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號
30 民事判決意旨參照）。

31 (二)、原告主張之前開事實，提出租賃契約、存摺存款歷史明細查

01 詢、房屋稅繳納證明書、建物所有權狀、存證信函為證，依
02 原告提出自110年1月15日起至112年7月4日止之存摺存款明
03 細(本院卷第31-43頁)以觀：①59,901元(110年1/15、2/9、
04 3/15)共3次。②59,357元(110年4/6)共1次。③59765元(110
05 年5/13、6/4、7/5、9/1、10/5、11/3、12/6，111年1/17、
06 1/17、2/16、3/4、3/31、5/4、6/2、7/8、8/11、11/18、1
07 1/18，112年2/10、2/10、2/10、2/15、3/15)23次。自110
08 年1月15日至112年3月15日止，共繳款27個月。本件每月租
09 金59,765元，自112年4月15日起即未再繳納。原告於112年6
10 月6日催告被告繳納租金，至112年8月7日原告起訴止，被告
11 已積欠約4個月租金，至原告112年12月26日追加被告嘉冠精
12 密科技股份有限公司之訴狀於113年2月18日公示送達被告生
13 效時，已積欠約10個月又4日之租金，扣除2個月押租金，積
14 欠租金已逾2個月，系爭租賃契約已於113年2月19日終止。

15 (三)、原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應有理由：

16 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
17 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定
18 有明文。

19 2.系爭租約已於113年2月19日終止乙節，業經認定如前。被告
20 經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場爭執，
21 復未提出書狀就其現在占用系爭房屋有何正當權源乙事答辯
22 供本院斟酌，堪認原告主張被告自系爭租約終止時即113年2
23 月19日起即無繼續占有使用系爭房屋之正當權源，應可採
24 憑。原告依民法第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還系
25 爭房屋，為有理由，應予准許。

26 (四)、原告請求被告給付積欠租金及相當於租金之不當得利、律師
27 費，亦有理由：

28 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
29 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
30 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
31 益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。經查，原告

主張被告自112年4月積欠租金乙節，已經認定如前。準此，原告得請求被告給付積欠租金數額10個月又4日，經以系爭押租金136,000元抵充後為469,619元【計算式： $(10 \times 59,765) + (59,765 \times 4/30) - 136,000 = 597,650 + 7,969 - 136,000 = 469,619$ 元】，逾此範圍之請求，則無理由。

2.依系爭房屋租賃契約書第12條約定：乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方（即原告）賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。原告因系爭房屋訴訟已支出律師費用70,000元，有收據可佐（本院卷第161頁）。前開被告積欠之租金469,619+原告支出之律師費70,000=539,619元。

3.再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條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號民事判決意旨參照）。被告於113年2月19日系爭租約終止後，仍持續占用系爭房屋使用，則原告請求被告給付自113年2月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，占用系爭房屋所獲得之使用利益，並以系爭租約之租金每月59,765元計算，亦屬有據；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(五)、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、及給付積欠之租金469,619元、原告支出之律師費70,000元，共539,619元；及請求被告自113年2月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告59,765元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、本判決主文第1、3、4項已到期部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。本判決主文第2項所示遷出登

記部分為意思表示，依強制執行法第130條規定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示」，無宣告假執行必要，附此敘明。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
竹北簡易庭法 官 林麗玉

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。
併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 1 日
書記官 高嘉彤

附表：

1	原告起訴之訴之聲明(本院卷第9頁)： 一、被告應將坐落新竹縣○○市○○○街00號房屋全部遷讓返還原告，並給付原告272,000元，及自112年8月7日起至清償日止按月給付68,000元相當租金之不當得利。 二、 三、訴訟費用由被告負擔。 四、本件請依職權宣告假執行。
2	112年11月30日變更訴之聲明（本院卷第97頁）： 一、被告應將坐落門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋全部遷讓返還原告，並給付原告484,096元，並自112

	年11月19日起至清償日止按月給付59,765元相當租金之不當得利。
3	112年12月26日變更訴之聲明（本院卷第127頁）： 追加嘉冠精密科技股份有限公司為被告 一、被告應將坐落門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋全部遷讓返還原告，並給付原告537,885元，並自112年11月19日起至清償日止按月給付59,765元相當租金之不當得利。 二、訴訟費用由被告劉德偉、嘉冠精密科技股份有限公司、劉德偉負擔。
4	113年3月21日變更訴之聲明（本院卷第155頁）： 僅以嘉冠精密科技股份有限公司為被告 1.被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋騰空遷讓返還原告。 2.被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋辦理遷出登記。 3.被告應給付原告623,067元，及本民事變更聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。 4.被告應自113年2月19日起至遷讓返還第項房屋之日止，按月給付原告68,000元。 5.訴訟費用由被告負擔。 6.願供擔保請准宣告假執行。