

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第266號

原告 全豐資產股份有限公司

法定代理人 鄭鴻偉

訴訟代理人 黃敬唐律師

張浩倫律師

被告 撼動健身有限公司

法定代理人 黃瑞堯

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月29日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街000號房屋騰空遷讓返還原告，並自民國115年5月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣75,000元。
- 二、被告應給付原告新臺幣325,000元，及自民國115年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣1,390,800元為原告預供擔保，得免為主文第一項之假執行。被告如以新臺幣325,000元為原告預供擔保，得免為主文第二項之假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱

01 系爭租約）第8條第2項約定，雙方合意以本院為第一審管轄
02 法院（見本院卷第38頁），故原告向本院提起本件訴訟，核
03 與前揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權。

04 二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
05 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
06 一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告起訴主張：

09 原告前與門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街000號房屋（下稱
10 系爭房屋）之所有人簽訂租賃契約，約定租期自民國113年7
11 月1日起至125年7月31日止，並得將系爭房屋轉租他人。原
12 告嗣於113年8月27日將系爭房屋轉租予被告，約定租期自11
13 3年9月1日起至125年4月30日止，自113年11月1日起至116年
14 10月31日止之每月租金為新臺幣（下同）75,000元，並應於
15 每月5日前支付。被告如積欠租金達二個月，經催告仍不繳
16 納，原告即得終止租約並收回系爭房屋。被告自114年12月
17 起未依約繳納租金，原告先後於114年12月23日、115年1月1
18 9日及同年3月25日，以存證信函催告被告於期限內繳清租
19 金，被告均未置理。原告遂於115年4月20日以存證信函向被
20 告為終止系爭租約之意思表示，該存證信函已於同年月21日
21 送達被告，系爭租約因而於該日終止。惟被告於租約終止後
22 仍繼續占有使用系爭房屋，迄未返還。被告所交付之押租金
23 為15萬元，應抵充其積欠之租金。又本件係因被告違反租
24 約、積欠租金所致，原告因提起本件訴訟支出律師酬金10萬
25 元，依系爭租約約定，亦應由被告負擔。為此，爰依民法第
26 455條、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告返還系
27 爭房屋、給付積欠之租金、律師酬金及租約終止後相當於租
28 金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓
29 返還原告，並自115年4月22日起至返還系爭房屋之日止，按
30 月給付原告75,000元。(二)被告應給付原告475,000元，及自
31 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或答
03 辯。

04 三、本院之判斷：

05 (一)系爭租約已合法終止

06 1.按承租人支付租金有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
07 租人支付租金；如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
08 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達二個月之租
09 額，不得終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應
10 於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440條第1
11 項、第2項定有明文。又出租人於承租人積欠之租金額，除
12 以擔保金抵償外，達二個月以上時，得收回房屋，土地法第
13 100條第3款亦有明定。

14 2.系爭租約第6條第3項約定：「乙方積欠租金二個月時，經催
15 告而不繳納時，甲方有權中止租約收回房屋……」（見本院
16 卷第37頁）。契約雖使用「中止租約」之文字，依其文義及
17 規範目的，應解為原告得終止系爭租約。

18 3.原告主張被告自114年12月起未依約支付租金，原告已於114
19 年12月23日、115年1月19日及同年3月25日，分別以存證信
20 函催告被告於期限內繳清租金，被告均未置理；原告嗣於11
21 5年4月20日寄發存證信函，向被告為終止系爭租約之意思表
22 示，並於同年月21日送達被告等情，業據原告提出系爭租
23 約、公證書、存證信函及收件回執等件影本為證（見本院卷
24 第33至54頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
25 亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準
26 用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告上開主張為真
27 實。

28 4.又系爭租約約定被告應於每月5日前支付當月租金，屬於每
29 期開始時支付租金之情形。被告自114年12月起未繳納租
30 金，則114年12月至115年4月共5個月之租金，均已於各該月
31 份5日前全部屆期，截至系爭租約於115年4月21日終止時

01 止，被告積欠之租金合計為375,000元，扣除押租金150,000
02 元後，尚欠225,000元，已超過二個月之租額150,000元。又
03 被告所交付之押租金抵充到期日在前之114年12月及115年1
04 月份租金後，115年2月份租金至115年4月21日止亦已遲延給
05 付逾二個月，故本件同時符合民法第440條第2項及土地法第
06 100條第3款所定要件。原告所為終止系爭租約之意思表示已
07 於115年4月21日送達被告，系爭租約即於該日合法終止。

08 (二)被告應返還系爭房屋

09 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
10 前段定有明文。系爭租約第5條第4項及第6條第2項亦分別約
11 定：「於契約期限屆滿或終止契約時，乙方應將標的物內所
12 有之物搬遷……」、「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之
13 翌日起，應即依約將標的物交還甲方……」（見本院卷第37
14 頁）。系爭租約已於115年4月21日合法終止，而被告迄未將
15 系爭房屋返還原告，故原告依民法第455條前段及系爭租約
16 之約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，洵屬有
17 據，應予准許。

18 (三)被告應給付積欠租金225,000元

19 按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明
20 文。又押租金之主要目的，在擔保承租人租金之給付及其他
21 租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
22 他債務不履行之情形，其所交付之押租金即發生抵充之效
23 力。查系爭租約約定，被告應於每月5日前支付當月租金75,
24 000元，足認兩造約定之租金係按月於每期開始時支付。被
25 告自114年12月起即未支付租金，則114年12月至115年4月共
26 5個月之租金，均已於各該月份5日前全部屆期。截至系爭租
27 約於115年4月21日終止時止，被告所積欠之租金合計為375,
28 000元（計算式：75,000元×5個月＝375,000元）。因此，原
29 告請求被告給付114年12月至115年4月共5個月之租金375,00
30 0元，全部有理由。惟被告交付之押租金150,000元，於系爭
31 租約終止後應抵充上開積欠租金，抵充後被告尚應給付原告

01 租金225,000元（計算式：375,000元－150,000元＝225,000
02 元）。

03 (四)被告應給付律師酬金100,000元

04 系爭租約第6條第1項約定：「乙方違反約定使用房屋，經由
05 甲方催告及限期改正，而仍未改正或不完全時，甲方得終止
06 本租約，因乙方違約致甲方權益受損害時，需賠償甲方之損
07 害，如因此而涉訟，其律師費、訴訟費均由乙方負擔……」
08 （見本院卷第37頁）。依上開約定後段文義，兩造係就因被
09 告違反租約致生訴訟時，原告所支出之律師費用應由被告負
10 擔為一般性約定，並不限於被告違反房屋使用方式之情形。
11 本件係因被告積欠租金、違反系爭租約，致原告提起本件訴
12 訟。原告並因而支出律師酬金10萬元，有訴訟委任證明書、
13 請款單及匯款證明等件影本在卷可稽（見本院卷第55至59
14 頁）。衡酌本件訴訟標的、案件繁簡程度及律師所提供之訴
15 訟服務，原告支出之律師酬金10萬元尚屬合理，故其依系爭
16 租約請求被告給付10萬元，應予准許。

17 (五)被告應自115年5月1日起給付相當於租金之不當得利

18 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
20 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定
21 有明文。系爭租約已於115年4月21日終止，被告自同年月22
22 日起即無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，惟迄未返還系
23 爭房屋，因而受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有不能
24 使用收益系爭房屋之損害。又系爭租約終止前之每月租金為
25 75,000元，足以作為計算被告占有系爭房屋所得利益之客觀
26 標準。惟系爭租約約定被告應於每月5日前支付當月全部租
27 金，115年4月份租金75,000元已於同年月5日前全部屆期，
28 且原告關於該月份全部租金之請求，業經本院准許。原告因
29 被告於115年4月22日至同年月30日無權占有系爭房屋所受之
30 經濟上損失，已由前開115年4月份租金之給付填補，如再准
31 許原告就同一期間請求相當於租金之不當得利，將使原告就

01 同一期間重複受償，自不應准許。因此，原告請求被告自11
02 5年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
03 之不當得利75,000元，為有理由，應予准許；至其請求自11
04 5年4月22日起至同年月30日止給付相當於租金之不當得利部
05 分，則無理由，應予駁回。

06 (六)被告應給付325,000元及遲延利息

07 綜合前述，被告應給付原告扣除押租金後之積欠租金225,00
08 0元及律師酬金100,000元，合計325,000元（計算式：225,0
09 00元+100,000元=325,000元）。按給付無確定期限者，債
10 務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催
11 告時起負遲延責任；遲延之債務以支付金錢為標的者，債權
12 人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其
13 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第2
14 29條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本
15 件起訴狀繕本於115年5月25日送達被告，是原告請求被告就
16 前開325,000元，自起訴狀繕本送達翌日即115年5月26日起
17 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

18 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租約及不當得利
19 之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自
20 115年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告75,00
21 0元；另請求被告給付325,000元，及自115年5月26日起至清
22 償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。
23 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

24 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
25 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣
26 告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之
27 擔保金額，宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴
28 部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
31 竹北簡易庭法 官 黃致毅

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

05 書記官 魏翊洳