臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

112年度宜簡字第7號

原　　告　朱麗珈

訴訟代理人　陳鋐愷

被　　告　寬鴻食品科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉秉泓

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於112年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00號、71號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣181,528元。

三、被告應自民國111年12月5日起至遷讓返還第1項房屋之日止，於民國111年12月5日起至同年月31日止，給付原告新臺幣242,130元，及自民國112年1月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣306,000元。

四、訴訟費用新臺幣16,016元由被告負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原請求：㈠被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00號、71號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）41萬1,528元；㈢被告應自民國111年12月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，自111年12月5日至同年月31日止，給付原告24萬2,130元；自112年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30萬6,000元。嗣因前開訴之聲明第2

項並未扣抵原告收受之押金23萬元，原告乃於本院審理時當庭變更訴之聲明第2項為如主文所示，核原告所為之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告於106年5月28日向原告承租系爭房屋並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年6月1日起至121年5月31日止；租金則約定第1年至第2年即自106年6月起至107年12月止為每月11萬5,000元、第3年至第4年即自108年1月起至109年12月止為每月12萬6,500元、第5年至第6年即自110年1月起至111年12月止為每月13萬9,000元、第7年至第8年即自112年1月起至113年12月止為每月15萬3,000元，應於每月15日前繳納，並由被告提供押金23萬元。詎被告積欠109年6月至7月租金25萬3,000元、111年10月至11月租金27萬8,300元、111年9月部分租金1萬元，及107年至110年間應付稅款13萬0,593元，總計67萬1,593元（下稱系爭催告款項）未清償，經原告於111年11月15日以金六結郵局68號存證信函催告被告於文到7日內給付，被告置之不理，原告遂於111年11月28日再以金六結郵局73號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告於111年12月4日前給付，並表明逾期未付即終止租約，不另通知，然被告僅於系爭租約終止後之111年12月16日繳納111年10月至11月租金27萬8,300元，其餘款項迄未給付，是兩造間之租賃關係業經終止，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租金及應付稅款扣抵押金後之餘額18萬1,528元，並請求被告自111年12月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利暨以租金1倍計算之違約金。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本訴訟等語，並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：□承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦定有明文。次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。又民法第95條第1項前段規定，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，本條規定採達到主義，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而掛號郵件招領通知單雖非表徵意思表示之郵件本身，惟依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領通知單通知領取郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並可避免相對人以任意性行為左右非

對話意思表示效力之發生時點（最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。

㈡查被告於106年5月28日向原告承租系爭房屋並簽訂系爭租約，租賃期間自106年6月1日起至121年5月31日止，約定租金自110年1月起至111年12月止為每月13萬9,000元、自112年1月起至113年12月止為每月15萬3,000元，應於每月15日前繳納，被告並提供押金23萬元。原告前於111年11月28日各以被告及被告法定代理人為收件人，寄送系爭存證信函催告被告應於111年12月4日前給付所積欠系爭催告款項總計67萬1,593元，否則系爭租約即行終止，而上開存證信函寄送被告部分經招領逾期退回，寄送被告法定代理人部分則已於111年11月29日收受，被告僅於系爭租約終止後之111年12月16日繳納111年10月至11月租金27萬8,300元，現尚積欠109年6月至7月租金25萬3,000元、111年9月租金1萬元、111年12月1日至4日租金1萬7,935元，及107年至110年間應付稅款13萬0,593元，總計41萬1,528元迄未清償等情，有系爭租約、系爭房屋105至111年度房屋稅繳款書、系爭存證信函暨其中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（本院卷第11-65頁、第111-117頁），而被告對於原告主張之事實，業於112年2月27日收受起訴狀及更正起訴狀繕本（本院卷第101-103頁），已於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同對原告主張之事實自認，自堪信原告上開主張為真實。則原告於111年11月28日以系爭存證信函催告時，被告積欠租金及應付款項總計67萬1,593元，扣除被告交付之押金23萬元，尚積欠44萬1,593元，已超過2個月之租額即27萬8,000元，原告據以終止租約，合於民法440條及土地法第100條第3款之規定，縱系爭存證信函寄送被告部分被招領逾期退回，參照前揭最高法院大法庭裁定之意旨，應認系爭存證信函定期催告被告繳納租金及終止租約意思表示仍已合法送達，被告未於催告期間即

111年12月4日前如數給付，系爭租約業於催告期間屆滿次日即111年12月5日終止。是原告既已合法終止租約關係，原告依民法第455條前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應予准許。

㈢另按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文；再押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）；又系爭租約第6條第1款約定：「房屋稅由出租人負擔。目前屋主以非營非住稅率，承租後營業用稅率之差額由承租方補貼」（本院卷第14頁）。原告主張被告尚積欠109年6月至7月租金25萬3,000元、111年9月租金1萬元、111年12月1日至4日租金1萬7,935元，及107年至110年間應付稅款13萬0,593元，總計41萬1,528元等情，業經本院認定如前，而以被告交付之押金23萬元扣抵後，被告尚積欠租金及應付稅款18萬1,528元【計算式：41萬1,528元-23萬元＝18萬1,528元】。從而，原告依系爭租約請求被告給付積欠租金及應付稅款18萬1,528元，為有理由，應予准許。

㈣次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；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。被告於系爭租賃契約終止後，已無占有使用系爭房屋之權利，其繼續占用系爭房屋而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，自成立不當得利；又系爭租約第12條第3項前段約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額」（本院卷第15頁），被告迄今未將系爭房屋遷讓返還予原告，原告依此契約約定，請求其給付未返還系爭房屋期間之相當月租金額之不當得利，應屬有據。從而，原告依民法第179條規定、系爭租約第12條第3項前段約定，請求被告自系爭租約終止日即111年12月5日起至遷讓返還系爭房屋之日

止，於111年12月5日起至同年月31日止，給付原告新臺幣12萬1,065元【計算式：111年12月每月租金13萬9,000元÷31×27＝12萬1,065元，元以下四捨五入】，及自112年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15萬3,000元【計算式：112年1月每月租金15萬3,000元】之不當得利，應屬有據。

㈤另按系爭租賃契約第12條第3項後段約定「出租人…並得請求相當月租金額1倍之違約金至返還為止」，被告既違約未立即將系爭房屋返還予原告，原告依此條項約定，請求被告自系爭租約終止日即111年12月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，於111年12月5日起至同年月31日止，給付原告新臺幣12萬1,065元【計算式：同上】，及自112年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15萬3,000元【計算式：同上】之違約金，亦無不合。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

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1萬6,016元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　31　　日

臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

法　官　夏婋萍

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　112　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　邱淑秋