

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第500號

原告 勤祥興業有限公司

法定代理人 鄧宸沅

訴訟代理人 張漢榮律師

被告 盛唐興業股份有限公司

法定代理人 唐肇灃

訴訟代理人 陳曉燕

唐銘胃

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬元，及自民國一百一十四年六月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應自民國一百一十四年六月一日起至遷讓返還基隆市○○區○○路○號一樓房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾捌萬元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 五、本判決主文第一、二項，就已到期之部分，於原告以已到期金額之三分之一金額為被告供擔保後，得假執行，但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有明文。經查，原告提起本件訴訟時，訴之聲明為：(一)被告應

01 將門牌號碼基隆市○○區○○路0號1樓房屋（下稱系爭房
02 屋）騰空並返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）
03 84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
04 分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返
05 還系爭房屋之日止，按月給付56萬元。(四)訴訟費用由被告負
06 擔。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院民國115
07 年3月11日言詞辯論期日以民事準備(二)狀變更訴之聲明為：
08 (一)被告應給付原告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應自114年6月1
10 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告28萬元。(三)被告
11 應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給
12 付原告28萬元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保，
13 請准宣告假執行。查原告上開訴之變更，屬擴張、減縮訴之
14 聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，參以首開規定，
15 應予准許。

16 貳、實體部分

17 一、原告起訴主張：

18 (一)原告向訴外人蔡沛潔承租系爭房屋，租賃期間為112年1月1
19 日起至116年12月31日止，經原告徵得蔡沛潔同意後，將系
20 爭房屋轉租予被告，兩造於109年7月31日簽訂房屋租賃契約
21 書（下稱系爭租約），約定每月租金為28萬元、保證金（即
22 押租金）56萬元，被告應於每年9月30日前繳交下一年度12
23 張支票作為租金支付之方式，詎被告公司於113年9月30日前
24 未繳交114年度之12張支票予原告，且迄至114年5月止，被
25 告公司仍未繳交支票或租金，經原告多次催繳，被告公司均
26 置之不理，於扣除保證金後，被告公司仍積欠原告租金達2
27 期以上，經原告以通訊軟體LINE訊息及委請律師發函催告，
28 被告均未償還，為此以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意
29 思表示，兩造間之系爭租約業已終止，被告公司自應將系爭
30 房屋返還予原告並清償已積欠之租金及另依系爭租約第6條
31 第1、2、4款之約定給付懲罰性違約金。

01 (二)惟原告前以被告將房屋轉租他人，違反系爭租約為由，而寄
02 發存證信函終止系爭租約，並以系爭租約終止後，被告並未
03 遷讓返還系爭房屋，且應給付相當於租金之不當得利及違約
04 金為由，向本院提起民事訴訟，經本院以113年度基簡字第9
05 07號遷讓房屋等事件受理在案（下稱另案），另案於115年3
06 月2日判決，認定系爭租約已於113年9月20日終止，並判令
07 被告騰空返還系爭房屋，及經以押租金及被告業已給付之50
08 0元扣抵後，命被告給付114年3月1日至114年4月30日相當於
09 租金之不當得利559,500元。另案既已判令被告返還系爭房
10 屋及給付至114年4月份之不當得利，則原告於本件訴訟就該
11 部分即無庸重複請求，是原告改而請求114年5月份相當於租
12 金之不當得利（訴之聲明第(一)項）及114年6月1日起至遷讓
13 返還系爭房屋之日止之相當於租金之不當得利（訴之聲明第
14 (二)項），暨2期以上未付租金之違約金（訴之聲明第(三)
15 項）。

16 (三)聲明：

- 17 1.被告應給付原告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按年息百分之5計算之利息。
- 19 2.被告應自114年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
20 原告28萬元。
- 21 3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按
22 月給付原告28萬元。
- 23 4.訴訟費用由被告負擔。
- 24 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告抗辯略以：

26 (一)原告曾於113年9月2日寄送基隆仁二路郵局117號（下稱系爭
27 117號存證信函）終止系爭租約，然系爭租約終止後因原告
28 有繼續向被告收取租金並開立發票，故兩造間業已成立不定
29 定期租約。又本件原告係以被告未支付租金達2月而終止系爭
30 租約，但被告在原告終止系爭租約前，已於114年5月19日支
31 付租金500元，且原告係以起訴狀繕本送達被告為終止租約

01 之意思表示，然被告給付租金時，因原告之起訴狀繕本尚未
02 合法送達予被告，故尚未生終止契約之意思表示，則原告終
03 止租約當時被告並無積欠原告租金達2月之情事，而兩造於
04 另案開庭時，原告亦同意扣除租金500元，故本件原告終止
05 租約並不合法。

06 (二)參酌民法第423條第432條之規定及最高法院99年度台上字第
07 526號、96年度台上字第1692號判決意旨，原告雖主張114年
08 1、2月之租金可以押租金抵充，但因原告自114年5月1日起
09 就不讓被告進入租賃物使用，此有基隆市警察局第四分局中
10 華路分駐所受（處）理案件證明單為證，該案現由臺灣基隆
11 地方檢察署偵查中。另被告亦於114年5月2日以花壇郵局38
12 號存證信函通知原告，阻擋被告進入租賃物若造成被告相關
13 損失應負損害賠償之責，故被告既無法使用、進入、管理、
14 收益租賃物，自無給付租金之義務。

15 (三)又參酌土地法第100條之規定，本件原告並無合法終止不定
16 期租約之事由，原告終止租約不合法，其請求被告遷讓房屋
17 等並無理由。

18 (四)退萬步言，若法院認原告之主張有理由，然因被告承租之系
19 爭房屋之室內空間有一半以上的面積遇雨會嚴重積水、漏
20 水，致使被告無法建置製冰設備使用、員工需冒跳電危險工
21 作，經被告多次向原告反應，然原告自108年8月1日承租開
22 始迄今均未改善，故自108年8月1日起至113年12月31日共計
23 53月，被告每月均因一半面積無法使用而溢繳一半租金，應
24 按月租金比例減免。

25 (五)系爭租約原為定期租賃契約，後改為不定期租賃契約，故無
26 違約金的問題，若鈞院認有違約金，請引用另案判決及民法
27 第251條、第252條之規定，酌減違約金至零。

28 (六)聲明：

29 1.駁回原告之訴及假執行之聲請。

30 2.訴訟費用由原告負擔。

31 3.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張兩造於109年7月31日簽立系爭租約，由被告向原告
03 承租系爭房屋，約定租期自109年8月1日起至114年12月31日
04 止，每月租金為280,000元，被告並給付押金560,000元予原
05 告，嗣原告以被告違反系爭租約而將系爭房屋轉租他人，而
06 依系爭租約第6條第1項約定，於113年9月2日以系爭117號存
07 證信函向被告為終止租約之意思表示，系爭存證信函於113
08 年9月4日由被告前法定代理人唐子祐簽收，後因發現被告法
09 定代理人變更，原告復於113年9月16日以基隆仁二路郵局第
10 124號存證信函（見另案卷第35至37頁）再次函知被告新法
11 定代理人終止租約，該函於113年9月20日送達被告，是系爭
12 租約於113年9月20日業已終止等情，經本院核閱另案卷宗無
13 誤，且為被告所無爭執，堪信為真。

14 (二)被告雖辯稱：系爭租約於113年9月20日終止後，原告仍繼續
15 向被告收取租金，並以租金名義開立發票予被告，應認兩造
16 間已成立不定期租賃契約等情。查原告係於113年10月11日
17 提起另案訴訟（見另案卷第9頁本院收狀章），請求被告返
18 還系爭房屋，顯然原告並無繼續將系爭房屋出租予被告之意
19 思，原告雖繼續兌現被告給付租金之支票，惟原告既主張被
20 告無權繼續占有系爭房屋，則原告以兌現支票之用意是要充
21 作被告無權占用系爭房屋之對價，合於事理，足以採信。故
22 縱原告開立發票之項目為「租金」，亦無從以此推認原告有
23 系爭房屋出租予被告之意思，被告此項辯解，不足採信。

24 (三)系爭租約既於113年9月20日終止，被告迄未清空系爭房屋屋
25 內設備物品等情，為被告所無爭執，自堪認被告於系爭租約
26 終止後繼續無權占有系爭房屋。被告雖辯稱：因原告阻止被
27 告人員進入系爭房屋，因此無法清空物品等語，惟參以被告
28 前揭關於系爭租約默示更新之辯解，可知被告係主張有權占
29 有系爭房屋，則被告自無可能有意自行將設備物品搬離系爭
30 房屋。被告辯稱：係因原告阻擋而無法進入清空物品一節，
31 難以輕信。

01 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
03 179條定有規定。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃
04 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能
05 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常
06 之觀念。經查，被告自113年9月21日起無權占有系爭房屋，
07 既經認定如前，堪認被告自113年9月21日起至遷讓返還系爭
08 房屋之日止，按月受有相當於租金數額280,000元計算之利
09 益，致原告受有不能使用系爭房屋而相當於無法收取租金28
10 0,000元之損害。被告於系爭租約終止前，已繳納租金至113
11 年12月31日，原告並以押租金560,000元扣抵被告於114年1
12 月、2月應給付相當於租金之不當得利，被告嗣於114年5月2
13 9日以郵政匯票方式給付500元予原告，主張是給付114年3月
14 份之部分租金，惟當時系爭租約已經終止，自無從給付租
15 金，原告於另案言詞辯論時當庭同意扣抵（見另案115年2月
16 3日言詞辯論筆錄），被告自114年3月1日起至114年4月30日
17 止，扣除前已給付之500元後，尚應給付原告相當於租金之
18 不當得利559,500元，經另案判決命被告給付。繼而，原告
19 於本件訴訟請求被告給付114年5月份相當於租金之不當得利
20 28萬元（聲明第(一)項），及請求被告自114年6月1日起至返
21 還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利28萬元
22 （訴之聲明第(二)項），為有理由，應予准許。

23 (五)被告雖辯稱：系爭房屋之室內空間有一半以上的面積遇雨會
24 嚴重積水、漏水，致使被告無法建置製冰設備使用、員工需
25 冒跳電危險工作，經被告多次向原告反應，然原告自108年8
26 月1日承租開始迄今均未改善，故自108年8月1日起至113年1
27 2月31日共計53月，被告每月均因一半面積無法使用而溢繳
28 一半租金，應按月租金比例減免等情，經查，依被告提出之
29 照片截圖、對話紀錄，僅能證明室內有某處漏水、109年12
30 月8日被告傳「楊先生，2號1樓室內目前有二處漏水處，煩
31 請儘快修繕，謝謝！」之訊息、111年2月17日名稱為「明

01 明」之人回應被告以「楊r過去協助處理」、「在管理室等
02 貴司」、「請帶看」之訊息，尚無從證明系爭房屋於被告主
03 張租賃期間持續不斷漏水、原告拒不修繕之事實，是其上揭
04 抗辯，不足採信。

05 (六)至於原告請求租金未付之違約金（訴之聲明第(三)項部分）部
06 分，按系爭租約第6條第1項固約定：「乙方（被告）違反約
07 定方法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方（原告）
08 催告期限繳納仍不支付時，不待期限屆，甲方得終止租
09 約。」，第4項約定：「如有違約甲乙雙方同意懲罰性違約
10 金按月房租兩倍計算。」等語。惟本件系爭租約係於113年9
11 月20日終止，業如前述，而原告於本件訴訟則係主張被告於
12 114年1月起未付租金，經扣抵押租金56萬元後，連續2期以
13 上未付租金（即自114年3月起連續2期未付租金），依系爭
14 租約第6條第4項規定請求違約金。則於114年3、4月間，系
15 爭租約業已終止，自無所謂「租金」之可言，是原告以被告
16 積欠租金達2期以上，請求被告給付系爭租約第6條第4項之
17 違約金，自無理由。

18 四、綜上所述，原告請求被告給付114年5月份之不當得利28萬
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月2日起至清償日
20 止，按年息百分之5計算之利息，暨請求被告自114年6月1日
21 起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告280,000元，為有
22 理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

23 五、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
24 及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予
25 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
26 駁回。

27 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日
29 基隆簡易庭 法 官 高偉文

30 以上正本係照原本作成。

31 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

01 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

04 書記官 陳冠伶