

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1852號

原告 樂家庭居家清潔服務有限公司

法定代理人 李榮斌

訴訟代理人 黃雲評

被告 天天紅經貿企業股份有限公司

法定代理人 莊久毅

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

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬零參佰參拾玖元，及自民國一百一十四年十月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路○○○號一二樓一○六室、一一○室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十四年十月四日起至遷讓返還第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬玖仟玖佰捌拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告分別以新臺幣伍萬壹仟元、新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後，各得假執行。

本判決第三項所命各期給付於原告每期以新臺幣壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國112年3月14日簽訂租賃契約書，復於

01 同年10月25日簽訂合約議定書（下稱系爭租約）變更租賃條
02 件，約定由原告將其所有門牌號碼高雄市○鎮區○○○路
03 000號12樓106室、110室（下稱系爭房屋）出租予被告使
04 用，租期自112年10月14日起至115年4月13日止、每月租金
05 新臺幣（下同）4萬9,980元，租賃期間之電費及影印費（下
06 合稱相關費用）則由承租人即被告負擔，被告並已依系爭租
07 約支付押租金9萬9,960元、用電押金2,000元予原告。惟被
08 告自113年12月起即未給付原告任何租金，經以押租金抵充
09 租金、用電押金扣抵相關費用後，被告仍遲付租金達2月，
10 迄至114年4月25日為止尚欠原告共計15萬339元（計算式：
11 租金24萬9,900元＋相關費用2,399元－押租金9萬9,960元－
12 用電押金2,000元＝15萬339元）。原告爰以本件起訴狀繕本
13 送達作為終止系爭租約之意思表示，並依系爭租約約定，請
14 求被告給付15萬339元；依民法第767條第1項前段，請求被
15 告騰空遷讓返還系爭房屋；依民法第179條規定，請求被告
16 自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
17 給付原告4萬9,980元等語。並聲明：如主文第1、2、3項所
18 示，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
20 述。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告得依民法第767條第1項前段規定、系爭租約約定，分別
23 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付15萬339元。

24 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
26 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
27 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
28 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
29 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又所有人對於無
30 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1
31 項前段亦有明文規定。末按系爭租約議定後第3條第1項、第

01 4條分別約定：「每月辦公室租金4萬9,980元，乙方（按：
02 即被告）應於每月10日前給付甲方（按：即原告），每次繳
03 交金額應一次給付壹個月租金為準，乙方不得藉任何理由拖
04 欠或拒絕」、「新租賃物相關費用：(1)租賃期間使用本租賃
05 物所產生之電費由乙方負責……(2)甲方提供印表機使用，但
06 需由乙方自行付費……」（見審訴卷第39頁）。

07 2.經查，原告主張之事實，業據其提出與所述相符之欠款明細
08 表、租賃契約書及公證書、系爭房屋所有權狀、系爭房屋室
09 內平面圖、系爭租約、LINE對話紀錄、存證信函及其遭退件
10 之信封、系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭房屋房屋稅繳
11 款書及繳納證明等件為證（見審訴卷第15、17-31、33、
12 35、37-41、43-47、49-61、103-104、105-107頁）；又被
13 告對於原告主張之事實，經合法通知未於言詞辯論期日到
14 場，復未提出書狀爭執或表明其有何占用系爭房屋之合法權
15 源，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規
16 定，應視同自認，是原告主張系爭租約業於本件起訴狀繕本
17 送達被告之日即114年10月3日（見審訴卷第159頁送達回
18 證）即告終止，被告迄今仍無權占有系爭房屋、尚欠原告上
19 開費用共15萬339元等情，堪認為真實。從而，原告依民法
20 第767條第1項前段規定、系爭租約約定，分別請求被告騰空
21 遷讓返還系爭房屋、給付15萬339元予原告，均屬有據。

22 (二)原告得依民法第179條規定，請求被告自114年10月4日起至
23 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬9,980元。

24 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
25 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋加以
26 使用，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如
27 無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
28 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
29 旨可資參照）。又按土地法第97條第1項固規定城市地方房
30 屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
31 惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上

01 之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，
02 自不受上開規定之限制（最高法院110年度台上字第1290
03 號、109年度台上字第1944號判決意旨參照）。

04 2.查兩造以系爭租約議定後第3條第1項前段約定系爭房屋每月
05 租金為4萬9,980元，且系爭房屋係出租予被告作為營業之辦
06 公室使用等情，有系爭租約在卷可證（見審訴卷第39頁），
07 是本院審酌系爭房屋屬城市地方供營業用之房屋，承租人得
08 以營商而享受商業上之特殊利益，並非一般供住宅使用之房
09 屋，所約定之租金，不受土地法第97條規定之限制，且兩造
10 既已合意約定系爭房屋租金為每月4萬9,980元，堪認原告主
11 張以每月4萬9,980元作為被告無權占用系爭房屋之相當於租
12 金不當得利計算基準，並未悖於市場行情，尚屬適當。又系
13 爭租約經原告於114年10月3日終止、被告迄今仍無權占有系
14 爭房屋等情，已據前述，則原告依民法第179條規定，請求
15 被告自114年10月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
16 付原告4萬9,980元，應屬有據。

17 五、綜上所述，原告依系爭租約約定，請求被告應給付15萬339
18 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即114年10月4日起（見審
19 訴卷第159頁送達回證）至清償日止，按週年利率百分之5計
20 算之利息；併依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空
21 遷讓返還系爭房屋；暨依民法第179條規定，請求被告應自
22 起訴狀繕本送達被告翌日即114年10月4日起至遷讓返還系爭
23 房屋之日止，按月給付原告4萬9,980元，均為有理由，應予
24 准許。

25 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390
26 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

27 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
29 民事第四庭 法 官 呂致和

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

03 書記官 陳建志