

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1807號

原告 黃紹正

訴訟代理人 翁子清律師

梁淳惠律師

被告 吳謹舟即泰旺壹茶坊

黃新喬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00號1樓騰空遷讓返還予原告，並將儲藏室鑰匙交還予原告，被告吳謹舟即泰旺壹茶坊並應將商號泰旺壹茶坊之商業登記地址及營業稅籍登記地址自上址遷出。

二、被告應自民國114年12月10日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣16,000元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣394,500元，及其中新臺幣276,000元自民國115年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣550,009元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項已到期部分得假執行。

八、本判決第三項得假執行。但被告以新臺幣394,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2、3、5款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附表編號1所示，其後於本件訴訟程序進行中將其聲明變更為如附表編號2所示，其中原告原訴之聲明第(一)項請求被告拆除裝潢及招牌部分，因範圍未臻具體明確，原告將此部分請求具體化為被告應負擔回復原狀必要費用數額，並將回復原狀之數額與被告積欠之租金加計後於附表編號二訴之聲明第(五)項請求；原告原訴之聲明第(二)項請求相當租金不當得利部分，於訴訟進行中確認兩造間租賃契約中止之日期並變更如附表編號二訴之聲明第(二)項所示。核其上開變更部分，請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，且就原請求之訴訟及證據資料具有一體性；變更請求金額部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，又其請求相當租金不當得利部分屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

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

貳、實體方面：

一、原告主張：被告夫妻共同向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路00號1樓（下稱系爭房屋）作為經營商號「泰旺壹茶坊」之用，約定租賃期間自民國110年3月11日起至115年3月10日止，每月租金為新臺幣（下同）16,000元，原告並同意被告以系爭房屋作為商號「泰旺壹茶坊」登記及營業稅籍登記地址，原係由被告黃新喬與原告簽訂房屋租賃契約，惟因「泰旺壹茶坊」登記負責人為吳謹舟，原告即要求吳謹舟

亦應簽訂租賃契約，遂先後與被告簽訂相同內容之房屋租賃契約（下合稱系爭租約），以表張被告2人共同向原告租賃系爭房屋，由被告2人共同負擔系爭租約之權利義務。詎被告於112年10月起即有租金短繳之情事，期間兩造雖曾於113年11月間商討終止租約之事，然未達成共識，其後被告於113年12月終止泰旺壹茶坊之營運，但未繳清先前所積欠之租金，且未依約將系爭房屋回復原狀、亦未將泰旺壹茶坊之商業登記即營業稅籍登記遷離，隨即失去聯絡，原告已於114年11月6日以存證信函催告被告給付租金，經被告於114年11月14日收受，惟被告並未置理，原告於114年12月4日寄發存證信函終止租約，於同年月9日由郵局招領，終止意思已送達被告，則系爭租約既已終止，依系爭租約及民法第455規定，被告自應返還系爭房屋、系爭房屋之鑰匙，並辦理被告營業登記及公司登記自系爭房屋遷出之變更登記，以及清償所積欠之租金276,000元。復因被告於系爭租約終止後未回復原狀，應賠償原告回復原狀之費用150,500元，以及被告繼續占用系爭房屋，依民法第179條規定，應給付原告自114年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付16,000元之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自114年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告吳謹舟即泰旺壹茶坊應將商號登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。(四)被告應將系爭房屋之儲藏室鑰匙返還原告。(五)被告應給付原告426,500元，其中276,000元自民事訴之變更(二)暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

(一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、兩造間LINE對話

01 記錄擷圖、系爭房屋遭被告占用照片、經濟部商工登記公示
02 資料查詢服務等件為證（本院卷第21至45頁），核屬相符，
03 且被告已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到
04 場，復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準
05 用第1項規定視同自認，自堪信原告上開主張為真實。

06 (二)原告請求被告將系爭房屋返還、將系爭房屋之儲藏室鑰匙返
07 還，及被告吳謹舟即泰旺壹茶坊將商號所在地及營業稅籍登
08 記地遷出系爭房屋部分：

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。而原告已於114年11月6日以存證信函催告被
11 告給付租金，經被告於114年11月14日收受，惟被告均未置
12 理，原告於114年12月4日寄發存證信函終止租約，於同年月
13 9日由郵局招領，終止意思已送達被告，有原告提出之郵局
14 存證信函用紙、普通掛號函件執據等件在卷足憑（本院卷第
15 349至361頁），足認兩造間系爭租約已於114年12月9日終
16 止，而系爭房屋現況仍有被告一同經營泰旺壹茶坊之裝潢占
17 用，吳謹舟即泰旺壹茶坊亦仍將商號之營業地址、稅籍登記
18 地址設在系爭房屋，有原告提出之系爭房屋現況照片、經濟
19 部商工登記公示資料查詢服務為證（本院卷第29至45頁），
20 是原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、返還系爭房屋之儲
21 藏室鑰匙予原告，被告吳謹舟即泰旺壹茶坊並應將商號之所
22 在地及營業稅籍登記地遷出系爭房屋，均屬有據。

23 (三)原告得向被告請求之租金、回復原狀費用：

24 1.112年10月至114年11月租金：

25 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。依系爭租約第3、4條約定：租金每個月16,000元，乙
27 方不得藉任何理由拖延或拒繳水費、電費、瓦斯、電話費、
28 大樓管理費，由乙方負責支付；租金應於每日（按：應為
29 月）20號繳，每次應繳1個月份。（本院卷第25、27頁），
30 被告自112年10月起至113年11月均僅按月繳納10,000元，每
31 月均短繳6,000元，共短繳84,000元【計算式：

6,000×14=84,000元】；113年12月起至114年11月止則均未依約給付全額租金，積欠192,000元，是被告在系爭房屋經原告終止租約前共積欠276,000元租金，原告依系爭租約請求被告給付上開期間共276,000元租金，即屬有據，應予准許。

2.原告請求被告給付回復原狀之必要費用部分：

按原告與黃新喬所簽訂租約第10條，房屋有改裝之必要，乙方（指黃新喬）取得甲方（指原告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還屋時自己應負責回復原狀（本院卷第25頁）；原告與吳謹舟即泰旺壹茶坊所簽訂租約第9條，房屋有改裝設施之必要時，乙方（指吳謹舟即泰旺壹茶坊）取得甲方（指原告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還屋時自己應負責回復原狀（本院卷第27頁），可知被告返還系爭房屋時並負有回復原狀之義務，而系爭房屋原來並無相關裝潢、招牌、地板、紅色油漆牆面等，有原告提出系爭房屋租賃前後之照片在卷可參（本院卷第39至45、320、371至375頁），復與原告所提出回復原狀平面圖、世華工程有限公司估價單上所載回復原狀項目、範圍大致相符，且被告已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，堪認原告之主張為真實可採，是原告請求被告給付回復原狀之必要費用150,500元，亦屬有據。

3.是原告得請求被告給付之租金276,000元以及回復原狀之必要費用150,500元，再扣除被告共同給付原告之押金32,000元（本院卷第611頁），原告得請求被告給付之金額為394,500元。

(四)原告請求相當於租金之不當得利部分：

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。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於

租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約於114年12月9日經原告終止後，被告已失去使用收益系爭房屋之權利，仍持續占用系爭房屋，吳謹舟即泰旺壹茶坊亦消極不將商業即稅籍登記自系爭房屋遷出並繼續使用系爭房屋之門牌，即屬無法律上之原因而受利益，則原告自得依不當得利法律關係請求被告給付自114年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金16,000元之不當得利，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並將儲藏室鑰匙交還予原告、被告吳謹舟即泰旺壹茶坊並應將商號泰旺壹茶坊之商業登記地址及營業稅籍登記地址自上址遷出；被告應自114年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告394,500元，及其中276,000元自115年3月22日（本院卷第601至603頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，就主文第1、3項部分並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
高雄簡易庭 法 官 周子宸

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 115 年 4 月 30 日
書記官 黃琬婷

附表

編號	項目	聲明內容
1	原告原起訴聲明	(一)被告應將系爭房屋之裝潢及招牌拆除後，將系爭房屋遷讓返還原告。 (二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)被告吳謹舟即泰旺壹茶坊應將商業登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。 (四)被告應將系爭房屋之儲藏室鑰匙返還原告。 (五)被告應給付原告116,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2	原告變更後聲明	(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。 (二)被告應自114年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)被告吳謹舟即泰旺壹茶坊應將商號登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。 (四)被告應將系爭房屋之儲藏室鑰匙返還原告。 (五)被告應給付原告426,500元，其中276,000元自民事訴之變更(二)暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。