

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第129號

原告 世豐物業有限公司

法定代理人 黃世宇

訴訟代理人 王將叡律師

被告 斯麥爾餐飲有限公司

法定代理人 魏慧娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月1日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○路○段○○○號二樓房屋騰空交還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬壹仟伍佰元，及自民國一一〇年二月二十一起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一〇年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳萬零伍佰元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項所命之各期給付已到期部分，於原告以每期新臺幣壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為

01 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告未於期日
02 到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
03 起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26
04 2條第1、4項定有明文。經查，原告起訴時原請求被告遷讓
05 房屋、給付租金及賠償原告相當於租金之不當得利，並聲
06 明：（一）被告應將門牌號碼新竹市○○路○段000號2樓房
07 屋騰空交還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）6
08 1,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息
09 百分之5計算之利息；暨自民國110年1月1日起至返還前項房
10 屋之日止，按月給付原告35,000元。嗣於本件訴訟進行中具
11 狀將上開起訴聲明改列為先位聲明，並追加備位聲明：

12 （一）被告應將門牌號碼新竹市○○路○段000號2樓房屋騰
13 空交還原告。（二）被告應給付原告96,500元整及自民事準
14 備書（一）狀暨追加備位訴訟狀繕本送達翌日起至清償之日
15 止，按年息百分之5計算之利息；暨自110年2月1日起至返還
16 前項房屋之日止，按月給付原告35,000元；其後復於本院11
17 0年4月1日言詞辯論期日當庭撤回上開追加之備位聲明等
18 情，有民事準備書（一）狀暨追加備位訴訟狀及本院言詞辯
19 論筆錄附卷可稽（見本院卷第69頁、第81頁），揆諸前揭規
20 定，並無不合，自應准許。

21 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
22 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
23 為判決。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：

26 （一）兩造於104年12月20日簽立店面租賃契約書，約定原告將
27 其所有門牌號碼新竹市○○路○段000號2樓房屋（下稱系
28 爭房屋）出租予被告營業使用，租期自105年1月1日起至1
29 10年1月31日止，共計5年1個月，每月租金為32,500元，
30 自107年2月起每月租金調整為35,000元，應於每月5日以
31 前給付原告，押金則約定為65,000元，並約定被告如多次

01 未按期繳納租金視同違約，如有違背任何約款時，原告得
02 隨時解約收回系爭房屋。惟被告自109年8月起即未依約給
03 付上開租金，原告多次以通訊軟體LINE催告被告，被告仍
04 未給付，原告遂於109年9月21日以新竹南大路郵局第97號
05 存證信函催告被告應於函到後5日內給付所欠109年8月份
06 及9月份租金，又於109年9月25日以通訊軟體LINE將上開
07 存證信函截圖傳至被告代表人魏慧娟以為通知（顯示已
08 讀，發生通知送達之效力），經又於同年月30日被告代表
09 人魏慧娟雖於同年月30日回覆「下午會先匯8月份的過
10 去」，然被告僅於109年10月1日給付部分積欠租金18,500
11 元予原告，並未足額清償，被告嗣後亦未依約給付109年1
12 0月至12月份之租金。

13 （二）被告自109年8月5日起至同年12月5日止，除於109年10月1
14 日給付部分積欠租金18,500元外，累計積欠原告5個月租
15 金共計156,500元（計算式：35,000元×5個月－18,500元
16 ＝156,500元），均未給付，經與押金65,000元抵償後，
17 尚積欠91,500元，已積欠租金達2個月以上租金額，並遲
18 延給付2個月以上。原告於109年12月7日以新竹南大路112
19 號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，該函已於
20 109年12月14日送達被告，而發生終止租約之效力，然被
21 告迄今仍未將系爭房屋返還予原告，亦未清償所欠全部租
22 金。

23 （三）承前述，原告已依民法第440條第2項規定終止系爭租約，
24 被告就系爭房屋已無占用權源，爰依民法第455條前段及
25 第767條第1項前段之規定請求被告返還系爭房屋予原告。

26 （四）又被告自109年8月5日起至同年12月5日止，累計積欠原告
27 5個月租金共計175,000元（計算式：35,000元×5個月＝17
28 5,000元），被告僅於109年10月1日匯款18,500元、同年1
29 2月14日匯款30,000元，經與押金65,000元抵償後，尚欠
30 租金61,500元（計算式：35,000元×5個月－18,500元－3
31 0,000元－65,000元＝61,500元），原告爰依民法第439條

01 之規定請求被告給付所欠租金61,500元。再者，被告於系
02 爭租約終止後，仍占用系爭房屋未還，其占用自屬無權占
03 有原告之系爭房屋，而獲有相當於租金之不當得利，致原
04 告受有無法使用收益該房屋之損害，而被告向原告承租系
05 爭房屋之租金為每月35,000元，是原告請求被告自110年1
06 月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000元
07 相當於租金之不當得利。

08 (五) 為此，爰依兩造租賃契約及不當得利之法律關係提起本件
09 訴訟，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空交還原告。2.被
10 告應給付原告61,500元，及自110年1月1日起至返還前項
11 房屋之日止，按月給付原告35,000元。3.前2項聲明，原
12 告願供擔保請准宣告假執行。4.訴訟費用由被告負擔。

13 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
14 述。

15 三、得心證之理由：

16 (一) 原告主張被告向原告承租系爭房屋營業使用，自107年2月
17 起每月租金為35,000元，應於每月5日前繳納，而被告截
18 至109年12月5日止，已積欠原告租金156,500元等情，業
19 據其提出建物所有權狀、店面租賃契約書、存證信函暨回
20 執及LINE對話紀錄截圖等件為證（本院卷第23至29頁、第
21 337至39頁），核與原告所述相符。而被告經合法通知未
22 曾到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證
23 據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論
24 意旨，自堪信原告主張為真實。

25 (二) 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
26 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
27 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
28 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
29 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
30 終止契約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又
31 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455

01 條前段定有明文。經查，被告自109年8月起即未依約繳付
02 租金，原告於109年9月21日以新竹南大路郵局第97號存證
03 信函催告被告應於函到5日內給付109年8月份、9月份之欠
04 繳租金，該存證信函雖於同年11月24日始投遞成功（見本
05 院卷第31），惟原告於同年9月25日另以通訊軟體LINE將
06 上開存證信函之翻拍照片傳送予被告代表人魏慧娟（顯示
07 已讀），有原告提出之LINE對話紀錄截圖在卷可佐（見本
08 院卷第35頁），足認原告於109年9月21所為定期催告給付
09 租金之意思通知，已於109年9月25日到達被告而生通知之
10 效力，被告於通知後5日內（即109年9月30日）並未支付
11 積欠之租金，原告已取得終止租約之權利。次查，自109
12 年8月份起至109年12月5日為止，扣除被告於109年10月1
13 日繳付之租金18,500元，被告已積欠原告租金156,500元
14 （計算式：35,000元×5個月－18,500元＝156,500元），
15 其遲付之租金總額已達2個月以上，而原告業於109年12月
16 7日以新竹南大路郵局第112號存證信函向被告為終止系爭
17 租約之意思表示，該存證信函並已於109年12月14日送達
18 被告，有收件回執附卷可參（本院卷第39頁），是應認系
19 爭租約業經原告合法終止而消滅。從而，原告本於終止租
20 賃契約後之租賃物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系
21 爭房屋予原告，即屬有據。

22 （三）次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
23 亦定有明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租
24 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
25 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最
26 高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，被告
27 自109年8月起即未依約繳付租金，至系爭租約於109年12
28 月14日終止時為止，被告除於109年10月1日及12月14日分
29 別匯款18,500元、30,000元以繳付租金外，其餘租金均未
30 給付，經與被告前所支付之押金65,000元抵充後，尚積欠
31 109年8月5日至109年12月5日租金共計61,500元（計算

01 式：35,000元×5個月－18,500元－30,000元－65,000元＝
02 61,500元），則原告依兩造租賃契約之法律關係，請求被
03 告給付積欠之租金61,500元，亦屬有據。

04 （四）又按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返
05 還其利益，民法第179條定有明文。又按依不當得利之法
06 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他
07 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
08 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占
09 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
10 念（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨可參）。
11 查系爭租約業經原告於109年12月14日合法終止，已如前
12 述，被告迄今仍未移交系爭房屋予原告，繼續占用系爭房
13 屋，自屬無法律上之原因，並受有相當於租金之利益，致
14 原告受有相當於租金之損害，參以被告前以每月35,000元
15 作為承租系爭房屋之租金，本院認以前開金額作為原告所
16 受之損害，應屬適當，則原告得於系爭租約終止後，依相
17 當於租金之不當得利請求被告賠償相當於租金之損害。從
18 而，原告請求被告自110年1月1日起至遷讓返還系爭房屋
19 之日止，按月給付相當於租金之不當得利35,000元，亦屬
20 有據。

21 （五）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
22 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
23 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
24 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
25 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
26 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
27 計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
28 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2
29 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件
30 關於租金部分之債務，其給付應有確定期限，即被告應自
31 每月租金繳納期限截止日起負遲延責任，原告此部分僅請

01 求自起訴狀繕本送達之翌日起算遲延利息，亦屬於法有
02 據。又本件起訴狀繕本係於110年2月20日經被告本人親自
03 簽收，有送達證書1紙在卷足憑（見本院送達證書及信封
04 卷），是本件原告就租金部分之債務請求被告自110年2月
05 21日起按法定利率支付遲延利息，即屬正當，自應准許。

06 四、綜上所述，原告依兩造間租賃契約、租約終止後租賃物返還
07 請求權及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭
08 房屋，及請求被告給付原告61,500元及自110年2月21日起至
09 清償日止按年息百分之5計算之遲延利息，暨被告應自110年
10 1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000
11 元，為有理由，應予准許。

12 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定
13 相當之擔保金額准許之。

14 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
16 民事第二庭 法 官 張詠晶

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
21 書記官 蔡美如