

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1867號

原告 學學國際文化創意事業股份有限公司

法定代理人 林伯實

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 林心滢律師

被告 玉山航空股份有限公司

法定代理人 蔡耀庭

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾柒萬參仟壹佰參拾貳元，及自民國一一四年七月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應自民國一一四年六月一日起至遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○道○段○○○號八樓房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣陸拾肆萬參仟貳佰捌拾參元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾伍萬柒仟柒佰壹拾壹元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾柒萬參仟壹佰參拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣貳拾壹萬肆仟肆佰貳拾捌元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣陸拾肆萬參仟貳佰捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

01 壹、程序部分：

02 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
03 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，
04 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
05 262條第1項、第2項定有明文。查本件原告起訴時原請求被
06 告將門牌號碼臺北市○○區○○○道○段000號8樓之房屋
07 （下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並請求被告給付積
08 欠租金，及相當於租金之不當得利。嗣於民國114年11月6日
09 具狀撤回遷讓房屋之請求，其終聲明為：(一)被告應給付原告
10 新臺幣（下同）257萬3,132元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)被告應自
12 114年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6
13 4萬3,283元。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第48頁
14 民事撤回部分起訴狀、第58頁筆錄），因被告未於言詞辯論
15 期日到場為本案之言詞辯論，故原告此部分之撤回，毋庸得
16 被告之同意，應予准許。

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

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：

22 (一)原告前與訴外人前進航空股份有限公司（下稱前進公司）簽
23 訂租賃契約（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予前進公
24 司，約定租賃期間5年，每月租金60萬元，承租人應自行負
25 擔每月管理費4萬1,783元及車位清潔費1,500元，系爭租約
26 並經臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證人事務所做成公證
27 書。嗣前進公司與原告商議將系爭租約轉讓予訴外人玉山國
28 際航空股份有限公司（下稱玉山國際公司），並簽訂修正協
29 議書（下稱系爭協議書），將系爭房屋之承租人由前進公司
30 變更為玉山國際公司。詎料，玉山國際公司於承租系爭房屋
31 後即開始拖欠租金，原告遂於113年11月13日以存證信函方

01 式通知玉山國際公司，欲終止系爭租約及協議書，然此時前
02 進公司之法定代理人楊建福表示願意協調將承租人改為被
03 告，原告考慮再三後，同意自113年12月1日起變更承租人為
04 被告，約定租期自斯時起至114年7月31日止，其餘租賃條件
05 均與系爭租約及系爭協議書相同。

06 (二)又被告自承租系爭房屋時起，除於113年11月6日匯入2個月
07 押租金120萬元外，另於114年1月15日以現金方式支付113年
08 12月及114年1月合計2個月之租金與管理費後，自114年2月
09 開始即欠繳租金，計算至114年5月31日止，被告合計積欠4
10 個月租金、管理費及車位清潔費合計257萬3,132元，經原告
11 多次催繳，被告均置之不理，原告遂於114年6月3日以存證
12 信函催告被告於5日內應清償積欠租金，逾期依法終止租賃
13 契約，然被告迄未清償任何款項，為此依民法第439條及第1
14 79條規定提起本訴等語。並聲明如主文第1、2項所示，及陳
15 明願供擔保請准宣告假執行。

16 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
17 述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張前分別與前進公司、玉山國際公司簽訂系爭租約及
20 系爭協議書，約定每月租金60萬元及應由承租人負擔每月管
21 理費4萬1,783元、車位清潔費1,500元，嗣約定由被告承受
22 系爭租約及系爭協議書等情，業經原告提出系爭租約及系爭
23 協議書影本為證（見本院114年度湖司簡調字第678號卷第23
24 -77頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，
25 亦未提出任何書狀答辯，本院審酌前揭書證，自堪信原告主
26 張為真實。

27 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
28 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金；無
29 約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付
30 之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之
31 收益有季節者，於收益季節終了時支付之。民法第421條第1

01 項、第439條定有明文。查本件原告主張被告積欠4個月租
02 金、管理費及停車位清潔費合計257萬3,132元【計算式：
03 $(600,000+41,783+1,500) \times 4 = 2,573,132$ 】，經原告於1
04 14年6月3日以前湖江南郵局存證號碼000419號存證信函（下
05 稱系爭存證信函）催告被告於文到5日內清償積欠之租金、
06 管理費及停車位清潔費，有系爭存證信函在卷可稽（見本院
07 114年度湖司簡調字第678號卷第85-86頁），而被告迄今未
08 給付原告任何款項，經本院認定事實如前，是原告請求被告
09 給付257萬3,132元，為有理由。

10 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
11 益。民法第179條前段定有明文。查本件原告以系爭存證信
12 函限被告於文到5日內清償257萬3,132元，否則將立即終止
13 與被告間之租賃契約，而系爭存證信函經被告於114年6月4
14 日收受，有系爭存證信函之回執在卷可佐（見本院卷第42-4
15 4頁），堪認兩造間之租賃契約於114年6月10日已合法終
16 止，是被告自租賃契約終止時起即無法律上原因而受有使用
17 系爭房屋之利益，而原告自得請求被告給付終止系爭租約前
18 即114年6月1日至同月9日之租金，及終止系爭租約即114年6
19 月10日以後相當於租金之不當得利損害。故原告請求被告自
20 114年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告64萬
21 3,283元（ $600,000+41,783+1,500=643,283$ ），為有理
22 由。

23 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
25 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
26 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條
27 第1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請
28 求被告給付積欠租金、管理費等合計257萬3,132元部分，係
29 以支付金錢為標的，揆諸上開規定及說明，原告請求被告給
30 付自民事起訴狀繕本送達即114年7月28日（見本院114年度
31 湖司簡調字第678號卷第93頁送達證書）之翌日起，按週年

01 利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。
02 五、綜上所述，原告依民法第439條及第179條規定，請求被告25
03 7萬3,132元，及自114年7月29日起至清償日止，按週年利率
04 百分之五計算之利息；及請求被告應自114年6月1日起至遷
05 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告64萬3,283元，為有
06 理由，應予准許。
07 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，
08 爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院並依職權定被告以
09 相當金額供擔保後，得免為假執行。
10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

12 民事第四庭

13 法 官 辜 漢 忠

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

19 書記官 林 蓓 娟