

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度店簡字第1765號

原告 郭揚明

訴訟代理人 呂柏寬律師

被告 東風溫泉會館有限公司

法定代理人 劉桓廷

訴訟代理人 張紀康

上列當事人間返還租賃物等事件，於民國112年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○里○○街○○○號之房屋遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十一年十月二十一起至將上開房屋遷讓返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹拾玖萬柒仟肆佰元。

被告應給付原告新臺幣柒拾萬玖仟壹佰肆拾捌元，及自民國一百一十二年二月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項就已屆期部分得假執行；但被告如以屆期應給付金額全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣柒拾萬玖仟壹佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴時記載被告之法定代理人為許勝傑，嗣於訴訟繫屬中變更為劉桓廷，嗣經劉桓廷聲明承受訴訟，有經濟部商工登記公示資料查詢結果及本院民國112年3月15日言詞辯論筆錄為憑，於法核無不合，應予准許。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條

第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明第三項請求被告應給付新臺幣（下同）81萬7400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。嗣具狀變更聲明第三項為：被告應給付原告70萬9148元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

三、原告主張：

（一）新北市○○區○○里○○街00號之房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，原告於106 年5 月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，將系爭房屋出租予被告，約定租期自106 年4月1日起至114年3月31日止，租金每月18萬8000元，每屆滿三年調整一次，調漲後之每月租金以前一年月租金為準調漲5%，被告並應交付相當於三期租金共56萬4000元之押租保證金（下稱系爭租約）。嗣於109 年4月1日起，租金調漲9400元（計算式：18 萬8000元 $\times$ 5%=9400元），故自109年4月1日起，被告每月應給付之租金為19萬7400元（計算式：18萬8000元+9400元=19萬7400元）。

（二）然被告自109年4月1日起，未給付調漲部分之租金，自110年7月起，即未依約給付租金，原告依系爭租約第24 條之約定取得意定終止權，經原告於111年10月5日寄發存證信函，通知被告於函到後5 日內付清租金，屆期如未付清，租約即行終止，不另通知等語，經被告於同年月14日收受，惟被告仍未給付，故系爭租約已於111 年10月14日終止。而被告尚欠如附表所示之租金，經扣除押租保證金後，被告應給付70萬9148元（計算式：127萬3148元－56萬4000元＝70萬9148元）。又系爭租約既已終止，被告即應返還系爭房屋，被告於終止後仍繼續占用系爭房屋，每月可獲相當於租金之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告自111 年10月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利19萬7400元。

（三）為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟

等語。並聲明：1. 被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；2. 被告應自111 年10月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19萬7400元；3. 被告應給付原告70萬9148元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；4. 願供擔保，請准依職權宣告假執行；5. 訴訟費用由被告負擔。

四、被告則以下列情詞置辯：被告公司確實有與原告簽定系爭租約，且系爭租約已於111年10月14日終止。對於原告如附表所列積欠租金之計算方式，以及主張扣除押租保證金後，被告尚欠租金70萬9148元等情，均沒有意見。被告尚未搬離系爭房屋，惟經營之溫泉會館已辦理停業，因疫情經營困難，先前有販售泡湯券，但處於虧損之情形。原先確實有同意調漲百分之5 的租金，然系爭租約簽訂時之狀況與現在不同，因受疫情影響，調漲租金後更不可能維持收入等語，並聲明：請求駁回原告之訴；訴訟費用由原告負擔；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、得心證之理由：

(一)原告主張之事實，業據提出新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、110年房屋稅繳款書、系爭租約、110 年10月5日新店頂城郵局93號存證信函、110年10月13日新店郵局600號存證信函、被告經濟部商工登記公示資料查詢結果、被告110年度各類所得資料清單及財產查詢清單、被告結束營業公告等件為證。而被告對於兩造就系爭房屋簽立上開租約，並於111 年10月14日提前終止租約，惟其尚未搬離系爭房屋，且積欠上開租金等事實均不爭執，堪信原告之主張為真實。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439 條、第455 條前段分別定有明文。經查，系爭租約原租期自106 年4 月1日起至114 年3月31日止，嗣因提前終止租約，租賃關係於111 年10月14日終止，而被告於契約終止前尚積欠租金70萬9148元等情，為被告所不爭執，

01 堪以認定。是以，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告並
02 給付積欠之租金70萬9148元，為有理由，應予准許。

03 (三)另承租人於租賃關係消滅後，如拒不交還租賃物，出租人除
04 得訴請法院判令承租人交還租賃物外，並得依不當得利之法
05 則請求承租人返還相當於租金之不當得利。從而，原告另本
06 於不當得利之法律關係，請求被告自租賃關係消滅後之110
07 年10月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
08 租金之不當得利19萬7400元，亦屬有據。另被告雖稱：因受
09 疫情影響，溫泉會館長期處於虧損狀態等語，惟按有無資力
10 償還，乃係執行問題，不得據為不負履行義務之抗辯（最高
11 法院19年上字第1733號判決意旨參照），附此敘明。

12 六、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告將
13 系爭房屋遷讓返還予原告；並自111 年10月21日起至遷讓返
14 還系爭房屋之日止，按月給付原告19萬7400元；另應給付原
15 告70萬9148元，及自起訴狀繕本送達翌日即112 年2月4日起
16 至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，均有理由，應予
17 准許。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
19 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 八、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
21 389 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明
22 願供擔保，請求免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔
23 保金額准許之。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日

26 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

27 法 官 張淑美

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日

01
02
03

書記官 馮姿蓉

附表：

編號	積欠之月份	說明	積欠金額
1	109年4月至12月	①未付調漲部分租金9400元 ②9400元×9月＝8萬4600元	8萬4600元
2	110年1月至12月	①未付調漲部分租金9400元 ②9400元×12月＝11萬2800元	11萬2800元
3	110年7月、8月	①未付每月租金18萬8000元 ②18萬8000元×2月＝37萬6000元	37萬6000元
4	111年5月	租金短少5萬元	5萬元
5	111年7月	未付當月租金18萬8000元	18萬8000元
6	111年8月	租金短少10萬元	10萬元
7	111年9月	未付當月租金18萬8000元	18萬8000元
8	111年1月至9月	①未付調漲部分租金9400元 ②9400元×9月＝8萬4600元	8萬4600元
9	111年10月1日至 111年10月14日 終止契約時	19萬7400元×14/31日＝8萬9148元	8萬9148元
合計			127萬3148元