

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度店簡字第272號

原告 郭景杰

訴訟代理人 廖經晟律師

邱敏維律師

被告 神奇建設股份有限公司

法定代理人 楊鈞傑

訴訟代理人 高鎮陽

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年7月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3萬元，及自民國114年4月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段000號1樓之房屋騰空返還予原告，並自民國114年4月24日起至騰空返還前開房屋之日止，按日給付原告新臺幣3000元。

被告應將公司登記址及營業登記址辦理自門牌號碼新北市○○區○○路○段000號1樓房屋遷出之變更登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣3萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但前段被告如以新臺幣593萬5445元，後段如按日以新臺幣3000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、查被告向原告承租新北市○○區○○路○段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），原告起訴時聲明請求：被告應將其址設系爭房屋之營業登記及公司登記遷出（聲明第3項，本院卷

第7頁)，嗣更為聲明：被告應將公司登記址及營業登記址辦理自上址遷出之變更登記(本院卷第125頁)，核屬補充事實上及法律上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非屬訴之變更，先予敘明。

二、原告主張：被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自民國113年3月1日起至118年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）9萬元，扣除被告代為扣繳之租賃所得稅及二代健保補充費用後，被告每月應實付原告7萬9101元，兩造並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）。詎被告於113年6月13日給付當月租金後，僅於同年10月15、16日各匯18萬元、10萬6404元，即未再付租，就截至同年10月應付租金，仍積欠原告3萬元（【79101×4】-000000-000000）。原告依系爭租約第13條第1款約定，於113年10月21日寄發存證信函終止租約，於同年月24日由郵局招領，終止意思已送達被告。原告復以起訴狀送達為終止系爭租約之意思表示。則系爭租約既已終止，依系爭租約第11條、第20條約定及民法第455規定，被告自應返還系爭房屋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。另被告於系爭租約終止後，繼續占用系爭房屋，依民法第179條規定，應給付原告自113年10月25日起至返還系爭房屋之日止，每日以3000元（9萬元÷30日）計算之不當得利等語。並聲明：（一）被告應給付原告3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）被告應自系爭房屋遷出返還原告，並自113年10月25日起至返還系爭房屋之日止，每日給付原告3000元；（三）被告應將公司登記址及營業登記址辦理自系爭房屋設址遷出之變更登記。

三、被告辯稱：對於原告主張被告113年7月至10月還有3萬元租金沒有繳，沒有意見。被告預計搬離系爭房屋並繳清租金，且變更登記將公司地址從系爭房屋設址遷出等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

01 (一)查原告主張被告向其承租系爭房屋，約定租期自113年3月1
02 日起至118年2月28日止，113年7月至10月應付房租在未扣除
03 押金下尚欠3萬元。被告於113年1月起，即未在系爭房屋營
04 業等情，有系爭租約（本院卷第15-25頁）、新北市政府警
05 察局新店分局訪查報告表（本院卷第85-88頁）可按，且為
06 被告所不爭執（本院卷第92、126頁），堪以採信。

07 (二)關於系爭租約是否已終止部分

08 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
09 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
10 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
11 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
12 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
13 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又承租人積欠租
14 金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回
15 房屋，土地法第100條第3款亦有明文。上開規定在有期限之
16 租賃本於同一法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上
17 字第516號判例要旨參照），而上開土地法規定屬民法第71
18 條之強制規定，而不得由當事人基於契約自由之原則以約定
19 予以排除（最高法院111年度台簡上字第44號判決參照）。是
20 以系爭租約第13條第1款固約定：「乙方（即被告）有下列
21 情形之一者，甲方（即原告）得終止租約：一、遲付租金之
22 總額達2個月之金額，並經甲方定相當期限催告乙方仍不為
23 支付者。」，仍需於被告積欠租金數額扣除押金後達2個月
24 租額，原告始得終止系爭租約。

25 2. 查被告就113年7至10月應付租金尚有3萬元租金未繳（見四、
26 (一)），惟此積欠金額未經扣除被告依系爭租約第4條約定所
27 繳納之18萬元押金（本院卷第15頁），據原告自陳在卷（本院
28 卷第91頁）。則原告主張於同年10月21日寄發存證信函終止
29 租約，於24日由郵局招領而為終止系爭租約之意思表示，雖
30 提出存證信函及招領資料為證（本院卷第27-33頁），惟被
31 告積欠之3萬元租金遠低於押金之18萬元，則扣除押金後自

01 無從達2個月以上租額，依土地法第100條第3款規定，難認
02 原告上開以存證信函之送達而終止系爭租約為合法。況按對
03 於無訴訟能力之公司法人為送達者，應向當事人本人或其法
04 定代理人之住居所、事務所或營業所行之，此觀民事訴訟法
05 第127條第1項及第136條規定自明。觀諸前揭存證信函所載
06 被告地址，原告係向系爭房屋設址寄送終止租約表示之存證
07 信函。然被告於113年1月起，即未在系爭房屋營業，此為原
08 告所不爭執（本院卷第92、126頁），則系爭房屋難認係存
09 證信函送達當時被告或其法定代理人之營業所所在，是上開
10 存證信函即便經郵局招領，亦不生送達效力。

11 3. 原告主張以起訴狀繕本送達再為終止租約之意思表示，經於
12 114年4月23日送達被告法定代理人住所而由其本人收受（本
13 院卷第81頁），應認被告已受合法通知。而此時被告除113
14 年10月以前積欠之3萬元租金外，參以原告主張被告自113年
15 10月16日後未再清償租金等語，為被告所不爭執，可認就同
16 年11月至114年4月應付租金共47萬4606元(79101×6)，被告
17 亦未給付原告，則扣除押金18萬元後，被告尚積欠32萬4606
18 元租金(30000+000000-000000)，已逾2個月租額，則原告終
19 止租約當於000年0月00日生合法終止效力。

20 (三)查系爭租約於114年4月23日終止後，兩造間租賃關係即已向
21 後消滅，被告於113年10月前尚欠租金3萬元未還，則原告依
22 系爭租約請求被告給付，自屬有據。又被告前交付原告之押
23 金18萬元，原告尚未歸還，然系爭租約第20條約定「本件房
24 屋租賃關係消滅乙方交還房屋時，應將其所設立之公司行
25 號、戶籍等遷出後，甲方始退還房屋押金」，而被告尚未依
26 此約定履行(詳後述)，尚無從由押金當然抵充上開被告積欠
27 租金，併此敘明。

28 (四)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
29 前段定有明文。查系爭租約於114年4月23日終止，被告尚保
30 有系爭房屋之鑰匙1份未還原告，據被告自承在卷(本院卷第
31 126頁)，可見被告尚能進出系爭房屋而可實質佔有系爭房

01 屋，則原告主張被告尚未將系爭房屋返還原告等語，自為可
02 採，則原告請求被告依上規定返還系爭房屋，應屬有據。

03 (五)按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。查系爭租約業於
06 114年4月23日終止，被告尚未交還系爭房屋，則原告依民法
07 第179條規定請求被告給付以每月租金9萬元折算每日3000元
08 (9萬÷30日)計算之相當於租金之不當得利後，當於114年4
09 月24日起至遷讓系爭房屋之日止為可採。

10 (六)按承租人返還租賃物時，除正常之消耗外，亦須使租賃物保
11 持其原有可供使用、收益之狀態，回復租賃物之原狀，除去
12 租賃物上之負擔，始符合租賃物返還之目的，因而憑系爭租
13 約第20條約定(見四、(三))，可認被告交還系爭房屋時，應
14 將其所設立之公司設址遷出，當屬被告所負回復原狀義務之
15 一環。查被告公司登記及營業登記尚以系爭房屋所在為登記
16 地址，有經濟部商工登記公示資料及營業登記資料(本院卷
17 第119-121頁)可憑，則於系爭租約終止後，原告主張被告返
18 還系爭房屋外，依上說明及約定，被告應將公司登記及營業
19 登記辦理遷出登記等語，始能認被告已盡返還租賃物之義
20 務。是原告上開主張，亦屬有據。

21 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條規定及不當得利
22 之法律關係，請求被告給付3萬元及自起訴狀繕本送達翌日
23 之114年4月24日(見四、(二)、3)起至清償日止按年息5%計
24 算之利息；將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；另自114年4月
25 24日起至返還系爭房屋之日止，按日給付相當於租金之不當
26 得利3000元；並應將公司登記及營業登記辦理遷出之變更登
27 記，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應
28 予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
30 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 七、本判決主文第1、2項原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告

01 敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1項第3款規定，應依
02 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告
03 被告如為原告預供擔保，得免為假執行。本判決主文第3項
04 性質上係命被告為一定之意思表示，無法在判決確定前生擬
05 制之法律效果(強制執行法第130條規定參照)，不適於假執
06 行，無宣告假執行必要，附此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
09 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
10 法 官 李陸華

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
15 書記官 張肇嘉