

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南小字第2419號

原告 楊欣正

訴訟代理人 康蔡玉娟

楊曾慧鈺

被告 信心多媒體有限公司

法定代理人 胡書瑄

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國110年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一〇九年六月十五日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺南市〇區〇〇路〇段〇〇〇號二樓之三房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本件原告主張：原告為門牌號碼臺南市〇區〇〇路〇段000號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告於民國109年5月5日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自109年3月15日起至110年3月14日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元，且每月15日前繳納租金，詎被告自109年6月起即未依約繳納租金（下稱系爭租金），原告於109年9月10日寄發存證

01 信函催告被告於5日內繳納租金，並表示逾期不繳將終止租
02 約，被告於109年9月12日寄發存證信函予原告，稱大樓管理
03 員之某些行為造成被告營業損失，將從租金扣除等語，原告
04 於109年9月15日以存證信函回覆被告大樓管理員與被告間之
05 法律關係與原告無關，並再度催告被告於7日內繳納租金，
06 逾期則終止系爭租約等語，並於109年9月16日送達被告，被
07 告拒付租金又占用系爭房屋，爰依法提起本訴，請求被告給
08 付租金等語。並聲明：被告應自109年6月15日起至騰空遷讓
09 返還房屋之日止，按月給付原告15,000元。

10 三、被告則以：被告公司實際負責人是陳絹卿，因系爭房屋所在
11 大樓之管理員一直都有偷窺監視的行為，被告公司多名員工
12 因此離職，合作客戶也反應不願再與被告合作，管理員甚至
13 還私自將被告的貨物收走，被告以此為由扣除租金云云，資
14 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 四、本院得心證之理由：

16 （一）原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，原告於109年5月
17 5日與被告簽訂系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予
18 被告，租賃期間自109年3月15日起至110年3月14日止，每
19 月租金15,000元，被告自109年6月起即未依約繳納租金，
20 原告於109年9月10日寄發存證信函催告被告於5日內繳納
21 租金，並表示逾期不繳將終止租約，被告於109年9月12日
22 寄發存證信函予原告，稱大樓管理員之某些行為造成被告
23 營業損失，將從租金扣除等語，原告於109年9月15日以存
24 證信函回覆被告大樓管理員與被告間之法律關係與原告無
25 關，並再度催告被告於7日內繳納租金，逾期則終止系爭
26 租約等語，並於109年9月16日送達被告乙情，業據其提出
27 系爭租約、新市郵局第106、109號存證信函、台南成功路
28 郵局第1966號存證信函、掛號回執各1份為證（見本院109
29 年度司促字第25618號卷第3至15頁；本院卷第47、66
30 頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張係屬真
31 實。

01 (二) 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
02 益，他方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出
03 租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其
04 期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，
05 遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
06 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於
07 遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第421條第1
08 項、第440條第1、2項定有明文。次按無法律上之原因而
09 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條
10 前段有明文規定。又依不當得利之法則請求返還不當得
11 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
12 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
13 非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年臺上字第16
14 95號判例要旨參照）。查被告因積欠系爭租金已達2個月
15 以上之租額，經原告定相當期限，催告被告支付租金，被
16 告於其期限內仍不為支付，原告遂於109年9月24日終止系
17 爭租約等節，業如前述，是系爭租約已於109年9月24日消
18 滅。又被告於租賃期限內，本應依系爭租約繳納每月租
19 金，惟被告自109年6月15日起即未依約繳納，是原告請求
20 被告給付自109年6月15日起至109年9月23日止之每月租金
21 15,000元，為有理由，應予准許。至被告雖辯稱：因系爭
22 房屋所在大樓之管理員一直都有偷窺監視的行為，被告公
23 司多名員工因此離職，合作客戶也反應不願再與被告合
24 作，管理員甚至還私自將被告的貨物收走，被告始以此為
25 由扣除租金云云，然查，該大樓之管理員係全體住戶同意
26 僱用者，並非原告所單獨僱用，縱該管理員有何不法侵害
27 行為，被告得否以本件租金主張抵銷，已非無疑，況被告
28 僅空言泛稱其因管理員之行為受有營業損害，並未提出任
29 何證據以實其說，實難為逕為有利於被告之認定，是被告
30 上開辯詞，委無足採。另被告於租賃關係消滅後仍繼續占
31 有使用系爭房屋，自屬無法律上之原因而受有使用系爭房

01 屋之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，揆諸前
02 開規定，原告自可請求被告給付相當於租金之不當得利，
03 是原告請求被告應自109年9月24日起至遷讓返還系爭房屋
04 之日止，按月給付原告15,000元，亦屬有據。

05 五、綜上所述，原告依據租賃及不當得利之法律關係，請求被告
06 應自109年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
07 原告15,000元，為有理由，應予准許。

08 六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；小額訴訟，法院為訴
09 訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第78條、第
10 436條之19第1項分別定有明文。查本件之訴訟費用額確定為
11 1,000元，應由敗訴之被告負擔。

12 七、本判決第1項乃依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民
13 事訴訟法第436條之20之規定，自應依職權宣告假執行；併
14 依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

15 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之2
16 3、第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第436條之19第
17 1項、第436條之20，判決如主文。

18 中 華 民 國 110 年 4 月 15 日
19 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

20 法 官 王參和

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
27 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
28 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
29 實。

30 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
31 書記官 程伊妝

