

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4597號

原告 高月嬌

訴訟代理人 陳品榕

被告 烽富國際有限公司

法定代理人 林祺然

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬伍仟壹佰捌拾陸元，及自附表所示各該租期到期日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟肆佰壹拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行，但被告如各以新臺幣捌萬伍仟壹佰捌拾陸元、壹萬肆仟肆佰壹拾捌元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項、第2項定有明文。本件原告依民法第767條第1項等規定，請求被告遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），係因不動產之物權涉訟，且該不動產係坐落於本院轄區，是本院就本件訴訟自有管轄權無誤。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）86,714元，及自各期租金到期日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)被告自契約終止日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告20,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行(見店簡卷第10頁)。嗣原告聲明迭經變更，經原告追加請求被告應辦理公司登記地址遷出系爭房屋登記，且應給付欠繳之水電費用後，最後變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並遷移公司登記地址。(二)被告應給付原告86,714元，及自各期租金到期日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)被告自契約終止日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告20,000元。(四)被告應給付原告14,418元。(五)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第24頁)。核原告上開聲明之變更，俱係基於同一基礎事實，且屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，要無不合，應予准許。

三、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭房屋原為原告之夫即訴外人陳正廷(下稱陳正廷)所有，陳正廷於民國108年1月10日與被告簽訂房屋租賃契約書並經公證在案，將系爭房屋出租予被告，供被告作為經營無人化自動洗機車店之用，約定租賃期間為1年，自108年1月5日至109年1月4日止，每月租金22,000元，並扣除10%稅金及1.91%補充保費，被告每月實際應給付原告租金為19,380元，應於每月5日匯款給付至指定帳戶，並收取押租金44,000元(下稱系爭租約)。陳正廷於108年1月23日將系爭房屋所有權移轉予原告，並由原告承受系爭租約為出

01 租人。系爭租約於109年1月4日到期，經原告催請被告簽訂
02 新租約，被告未予理會，且持續給付租金，嗣兩造協商同意
03 自109年4月間起將系爭房屋每月租金調降2,000元，即每月
04 租金為20,000元，無需扣繳10%稅金，故僅需扣除1.91%補充
05 保費，亦即被告每月實際應給付原告租金為19,618元，經原
06 告以通訊軟體LINE明確告知上揭租金金額，且仍應於每月5
07 日匯款給付至原告指定帳戶。詎被告於109年4月、5月、6
08 月，均僅匯款給付17,380元(按：即被告擅自以原實際給付
09 金額19,380元減去2,000元而逕自調降之金額)，自不足上開
10 應付之19,618元租金金額，共計短少6,714元(計算式： $\langle 19,618 - 17,380 \rangle \times 3 = 6,714$)；且被告拒不給付109年6月至1
11 0月之租金，如以每月租金20,000元計算此部分積欠之租金
12 金額為80,000元，再經扣除押租金44,000元後，已積欠42,7
13 14元(計算式： $6,714 + \langle 20,000 \times 4 \rangle - 44,000 = 42,714$)，
14 則被告所積欠租金已達2個月以上，原告乃於109年8月21日
15 寄發存證信函催告被告繳清所欠租金，被告置之不理，原告
16 復於同年9月6日寄發存證信函，依民法第440條第2項規定為
17 終止系爭租約之意思表示，復再度於同年10月19日寄發存證
18 信函通知被告終止系爭租約，且於同年10月20日送達被告，
19 則系爭租約自109年10月20日業經原告合法終止。另依系爭
20 租約第9條後段約定：「若噪音過大被檢舉或遭抗議，乙方
21 要自行負責」，而被告於系爭房屋經營無人化全自動洗機車
22 店，於109年9月17日至18日間因機器故障，發出巨大噪音，
23 自己違反系爭租約之上開約定，原告自得依土地法第100條
24 第5款收回房屋。又被告自109年9月起即拒不繳納系爭房屋
25 之水電費，迄今已積欠共計14,418元，亦應由被告返還欠繳
26 之水電費款項。是被告自109年4月至10月間共積欠原告86,7
27 14元租金且至今仍未給付，又被告於系爭租約終止後，仍繼
28 續無權占用系爭房屋，原告請求被告歸還系爭房屋，且應將
29 其公司登記地址自系爭房屋遷出，並應賠償原告相當於租金
30 之不當得利。爰依系爭租約、所有物返還請求權、租賃物返
31

01 還請求權、不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如
02 變更後聲明所示。

03 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
04 任何聲明或陳述。

05 三、得心證理由：

06 (一)原告主張之事實，業據提出與所述相符之系爭房屋租賃契約
07 書、LINE通訊軟體截圖、陳正廷銀行帳戶存簿明細、109年8
08 月21日文山溝子口郵局000041存證信函與回執、109年9月6
09 日文山溝子口郵局000044號存證信函與回執、109年10月19
10 日木柵郵局000229號存證信函與回執、系爭房屋109年10月5
11 日及28日之現場照片等件為證(見店簡卷第17至73頁)；而被
12 告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，
13 亦未提出任何準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪信
14 原告主張之事實為真正。

15 (二)原告主張系爭租約已合法終止部分：

16 1.原告以被告欠租金達2月而終止系爭租約，為無理由：

17 (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
18 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
19 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
20 租額，不得依前項之規定，終止契約。民法第440條第1項、
21 第2項前段分別定有明文。又出租人非因承租人積欠租金
22 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋。土
23 地法第100條第3款亦有規定。又押租金之主要目的在於擔保
24 承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租
25 或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
26 效力（最高法院87年度台上字第1631號判決同此見解）。本
27 件原告以被告欠租達2個月以上為由，終止兩造系爭租約，
28 則本件自應審究被告是否欠租2個月以上，達終止系爭租約
29 之程度。

30 (2)經查，原告主張系爭房屋每月租金自109年4月1日起調降為
31 20,000元，於扣除1.91%補充保費後，被告每月應實付19,61

8元，且經原告以通訊軟體LINE明確告知被告上開應付之租金金額，惟被告於109年4月至6月給付租金仍每月均有短少，且未依期繳納109年7月至10月之租金，原告曾於109年8月21日寄發存證信函催告被告繳清所欠租金，被告置之不理，原告復於109年9月6日寄發存證信函，依民法第440條第2項規定為終止系爭租約之意思表示並要求被告自動遷離，仍未獲被告置理，是原告主張以109年10月19日木柵郵局000229號存證信函為終止系爭租約之意思表示，且於109年10月20日送達被告等語。然依原告所陳，被告於109年4月至6月共3個月期間，每月僅給付17,380元，共計短少6,714元(計算式： $\langle 19,618 - 17,380 \rangle \times 3 = 6,714$)；又自109年7月起未繼續給付租金，算至原告寄發109年10月19日木柵郵局000229號存證信函送達被告之109年10月20日止，被告此部分積欠之租金金額為71,511元(計算式： $\langle 19,618 \times 3 \rangle + \langle 19,618 \times 20 / 31 \rangle = 71,511$ ，小數點以下四捨五入)。基上，被告自109年4月起迄至109年10月20日止積欠之租金總額為78,225元(計算式： $6,714 + 71,511 = 78,225$)，然經扣除被告訂約時交付之押租金44,000元，僅為34,225元(計算式： $78,225 - 44,000 = 34,225$)，尚未達2個月租金數額即39,236元(計算式： $19,618 \times 2 = 39,236$)，自不生合法終止系爭租約之效力。

(3)至原告主張被告未繳納健保補充保費，故應以每月租金20,000元，據為計算被告遲付109年7月至10月租金總額應為80,000元(計算式： $20,000 \times 4 = 80,000$)等語。惟原告就其主張被告未繳納健保補充保費各節，並未提出任何佐證以實其說，且被告為系爭租約之承租人，依法為健保補充保費之納稅義務人，則縱被告未依法繳納，亦僅發生公法上不利於被告之效果，自與原告無涉。參以原告業與被告約定由被告負擔補充保費，並同意由租金中扣除，其再主張租金金額不予扣除補充保費，即屬無據。原告此部分之主張，為無理由，自不足取。

2.原告以系爭租約第9條後段約定及土地法第100條第5款規定

01 ，對被告終止系爭租約，為無理由：

02 查系爭租約第9條後段約定：「若噪音過大被檢舉或遭抗
03 議，乙方要自行負責」等語，然並未約定為禁止條款，亦未
04 約定違反之效果，自應解為不生終止系爭租約法律效果之任
05 意約定，原告自不得據此為終止系爭租約之事由。況原告就
06 其主張被告違反系爭租約第9條後段約定部分，亦從未以此
07 為由向被告為終止系爭租約之意思表示，則原告據此主張系
08 爭租約已合法終止，其得向被告請求收回系爭房屋云云，洵
09 屬無據，不應准許。

10 3.是以，本件兩造間系爭租約既仍有效存續，未經原告合法終
11 止，則被告繼續占用系爭房屋，應認具有租賃關係之正當權
12 源。原告主張系爭租約業經終止，依民法第767條、第455條
13 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及辦理公司登記地址遷出
14 系爭房屋登記，並依不當得利之法律關係請求被告自109年
15 10月20日起至遷讓房屋之日止按月給付原告相當於租金之不
16 當得利，均為無理由，應予駁回。

17 (三)原告請求被告給付107年4月至10月積欠租金及欠繳水電費部
18 分：

19 1.按承租人應依約定日期，支付租金；又應付利息之債務，其
20 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
21 法民法第439條前段、第203條定有明文。又系爭房屋租賃契
22 約書第4條約定：「租金應於每月5日以前繳納…」，並非無
23 定有期限之債務，自可依民法第203條請求各期租金到期日
24 起算之法定遲延利息。查被告自109年4月6月共3個月期間，
25 每月給付之租金均不足應付之租金金額，共計短少6,714
26 元；另被告積欠109年7月至10月間之租金為78,472元（計算
27 式：19,618×4=78,472）。至原告主張應以每月租金20,000
28 元計算被告遲付109年7月至10月租金總額應為80,000元此節
29 為不可採，業經本院認定如前，茲不贅述。是以，原告請求
30 被告給付109年4月至10月積欠之租金合計85,186元（6,714
31 +78,472=85,186），及自如附表所示各該期租金到期日起

01 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，
02 逾此範圍之租金請求則屬無據。

03 2.本件原告主張依系爭租約之約定，系爭房屋之水電費應由被
04 告負擔，且有原告提出之台灣自來水股份有限公司水費通知
05 單及繳費憑證、台灣電力公司繳費通知單(繳費憑證)、台灣
06 電力公司電費查詢結果為佐（見店簡卷第99至109頁、本院
07 卷第33至35頁），應可信為真實。故原告請求被告應返還欠
08 繳之水電費用共計14,418元，核屬正當，應予准許。

09 四、從而，原告依所有物返還請求權、租賃物返還請求權、不當
10 得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋並辦理公司登
11 記地址遷出系爭房屋登記，及自109年10月20日起至遷讓返
12 還系爭房屋之日止按月給付原告相當於租金之不當得利，均
13 無理由，應予駁回。又原告依系爭租約法律關係，請求被告
14 給付107年4月至10月積欠租金85,186元及自如附表所示各該
15 期租金到期日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並請求
16 被告給付欠繳之水電費用14,418元，為有理由，應予准許，
17 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 五、本判決原告勝訴如主文第1、2項所示部分，因所命給付金額
19 未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規
20 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條規定，依職權
21 酌定被告提供相當之擔保金額後，得免為假執行。至原告敗
22 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 110 年 10 月 22 日
25 民事第二庭 法 官 林禎瑩

26 以上正本係照原本作成。

27 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。如
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 10 月 26 日
30 書記官 鄭玉佩

01 附表：

02

期別	租金到期日	積欠租金 (新臺幣；元)
1	109年4月5日	2,238
2	109年5月5日	2,238
3	109年6月5日	2,238
4	109年7月5日	19,618
5	109年8月5日	19,618
6	109年9月5日	19,618
7	109年10月5日	19,618
總計		85,186