

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7129號

原告 聯博實業股份有限公司

法定代理人 李崇義

訴訟代理人 李鳳翔律師

複代理人 朱俊雄律師

被告 仁富管理顧問有限公司

法定代理人 董國華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬參仟壹佰捌拾柒元，及自民國一百一十一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。

三、被告應自民國一百一十一年七月三十日起至遷讓房屋之日止，按日給付原告新臺幣玖仟玖佰壹拾參元。

四、被告應給付原告壹拾萬元，及自民國一百一十年十二月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決主文第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾柒萬零貳佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰玖拾壹萬零陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第二項，於原告以新臺幣貳拾參萬貳仟元為被告

01 供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾玖萬參仟壹佰
02 捌拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 九、本判決主文第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣參仟參
04 佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣玖
05 仟玖佰壹拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

06 十、本判決第四項於原告以新臺幣參萬參仟元為被告供擔保後，
07 得假執行。但被告如以新臺幣拾萬元為原告供擔保後，得免
08 為假執行。

09 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
13 基礎事實同一、因擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
14 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
15 件原告起訴時，訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○
16 ○區○○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返
17 還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）43萬2,200元，
18 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
19 算之利息，並自民國110年12月15日起至遷讓房屋之日止，
20 按月給付原告29萬7,400元；(三)被告應給付原告92萬5,082
21 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
22 5%計算之利息（見本院卷第7頁）。經迭次變更，嗣於111年
23 9月7日具狀變更聲明如後述（見本院卷第157頁），核屬擴
24 張或減縮應受判決事項之聲明，且基礎事實同一，依前揭規
25 定，原告所為，於法相符，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)兩造於110年4月9日就伊所有之系爭房屋簽立房屋租賃契約
29 書（下稱系爭租約），約定每月租金為29萬7,400元，租金
30 應於每月15日前繳納，系爭房屋之水費、電費、大樓管理費
31 及大樓公共電費分攤等相關費用均由被告負擔。惟被告自同

01 年7月起多次遲繳租金，幾經催款未果，伊遂於同年10月19
02 日以存證信函催告被告如未於文到3日內結清積欠租金，即
03 終止系爭租約。詎被告仍未遵期繳清全部積欠租金，伊乃於
04 同年11月17日委請律師發函終止系爭租約。嗣被告雖陸續匯
05 付款項，仍未能清償完畢，截至111年7月15日，被告合計積
06 欠租金達135萬1,800元（明細詳如附表），伊復於同年月19
07 日催告被告給付，算至同年月28日止，被告積欠租金總額為
08 119萬3,187元（計算式：附表編號1至3之總和），除以押租
09 金59萬4,800元抵償外，已逾2個月租金數額，伊遂於同年月
10 29日再次以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示。又
11 被告所積欠租金119萬3,187元，經扣除被告陸續於111年8月
12 11日、16日、24日匯款20萬元、10萬元、20萬元後，尚積欠
13 租金69萬3,187元，伊自得依租賃之法律關係請求被告給付6
14 9萬3,187之租金。而伊既已終止系爭租約，被告繼續占有系
15 爭房屋即屬無權占有，伊自得依民法第455條及第767條第1
16 項規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還予伊。復因被告
17 無權占有系爭房屋，致伊受有租金損失，被告則獲有相當於
18 租金之不當得利，是伊自得依民法第179條規定，請求原告
19 自111年7月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給
20 付相當於租金之不當得利9,913元。

21 （二）又系爭租約因可歸責被告之事由而終止，伊受有2個月免租
22 裝潢期之租金損失59萬4,800元、仲介費14萬8,700元、律師
23 費10萬元等合計84萬3,500元之損失，依系爭租約第6條規
24 定，被告自應負損害賠償責任。

25 （三）為此，爰依系爭租約、民法第455條、第767條、第179條規
26 定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空
27 遷讓返還原告。2.被告應給付原告69萬3,187元，及自111年
28 7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自111
29 年7月29日起至遷讓返還系爭房屋止，按日給付原告9,913
30 元。3.被告應給付原告84萬3,500元，及自起訴狀繕本送達
31 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：伊係因受疫情影響及原告未能依約提供相關之公
03 司登記同意書，致無法順利轉租他人，造成未能按期繳納租
04 金情形，但伊已陸續補繳，並無積欠租金達2個月以上情
05 形，原告終止系爭租約，於法無據；其餘原告所請求費用，
06 系爭租約亦無明文約定，所為請求亦不合理等語，資為抗
07 辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受
08 不利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、兩造於110年4月9日簽立系爭租約，由原告將系爭房屋出租
10 予被告，租金每月29萬7,400元，租金應於每月15日前繳
11 納，租賃期間自110年6月15日起至115年6月14日止，其中11
12 0年4月15日起至同年6月14日為經雙方合意之裝潢期間，於
13 裝潢期間被告無須支付租金等情，有系爭租約在卷可稽（見
14 本院卷第13頁至第15頁），亦為兩造所不爭執。原告主張因
15 被告積欠租金達2個月以上，故已於111年7月29日終止系爭
16 租約，並請求被告返還系爭房屋、給付積欠租金及其他損害
17 賠償等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之
18 理由如下：

19 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
20 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
21 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
22 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
23 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
24 延給付逾二個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
26 項、第455條前段定有明文。且土地法第100條第3款亦規
27 定，在房屋不定期租賃時，承租人積欠租金額，除以擔保金
28 抵償外，達二個月以上時，出租人得收回房屋。再按無法律
29 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有
30 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定
31 有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，

可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，而無權占有他人房地者，亦可能獲得相當於租金之利益。

(二)兩造就系爭房屋之租賃關係於111年7月29日終止：

1、經查，兩造於110年4月9日簽訂系爭租約，約定每月租金為29萬7,400元，被告自110年7月起即未按期繳納租金，原告於同年10月19日以存證信函通知被告應繳納租金，未獲置理，原告再於同年11月17日委請律師發函通知被告，如未於函到7日內給付租金，系爭租約即告終止；嗣原告於本件起訴後，再於111年7月19日以存證信函通知被告繳納租金，被告仍未能如期繳納，原告乃於同年7月29日以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示等情，業據原告提出系爭租約、律師函、台北信維郵局存證信函暨執據、收件回執等件為證（見本院卷第13頁至第15頁、第115頁至第140頁），且被告就此並未爭執，此部分事實堪信為真。

2、被告承租系爭房屋，自110年6月15日起至111年7月14日前應支付租金總額為386萬6,200元（計算式：29萬7,400元×13個月=386萬6,200元）、111年7月15日至同年7月28日應支付租金總額為13萬8,787元（計算式：29萬7,400元÷30日×14日=13萬8,787元），而被告所繳納租金數額算至111年6月7日止，合計繳納281萬1,800元，有原告台北富邦銀行大安分行帳號0000000000000000號帳戶之存摺為證（見本院卷第161頁至第171頁），是被告積欠租金總額，算至111年7月28日止合計為119萬3,187元（計算式：386萬6,200元+13萬8,787元-281萬1,800元=119萬3,187元），除以押租金59萬4,800元抵償外，已逾2個月租金數額，故被告辯以所欠租金未達2個月以上，原告終止系爭租約，於法無據等語，顯屬無據。

(三)原告因系爭租約終止，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告、給付積欠租金69萬3,187元及自111年7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、自111年7月30日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付相當於租金9,913元之不當

01 得利及律師費10萬元部分，為有理由，逾此部分之請求，則
02 無理由，應予駁回：

03 1、關於遷讓返還系爭房屋部分：

04 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
05 前段定有明文。系爭租約於111年7月29日經原告合法終止，
06 已如前述，從而，原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原
07 告，自屬有據。

08 2、關於積欠租金部分：

09 被告承租系爭房屋，積欠租金數額算至111年7月28日止，總
10 計119萬3,187元，業如前述，而系爭租約經原告合法終止
11 後，被告又於同年8月11日、16日、24日匯款20萬元、10萬
12 元、20萬元，有原告帳戶資料足憑（見本院卷第173頁），
13 是被告尚積欠69萬3,187元租金未清償（計算式：119萬3,18
14 7元－20萬元－10萬元－20萬元=69萬3,187元）。故原告請
15 求被告給付積欠之租金計69萬3,187元，及自111年7月29日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

17 3、關於無權占有之不當得利部分：

18 系爭租約既於111年7月29日終止，被告自翌日起已無占有系
19 爭房屋之權源，惟迄今仍未騰空遷讓返還系爭房屋，堪認獲
20 得未給付租金之利益，致原告受有損害，構成不當得利，故
21 原告依民法第179條之規定，請求被告自111年7月30日起至
22 遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付相當於租金9,913元之
23 不當得利（計算式：每月租金29萬7,400元÷30日=9,913元，
24 小數點以下四捨五入），洵屬有據，逾此部分之請求，為無
25 理由，應予駁回。

26 4、關於原告主張因系爭租約終止，受有自110年4月15日起至同
27 年6月15日止，2個月免租裝潢期之租金損失59萬4,800元部
28 分：

29 系爭租約第2條約定租賃期間自110年6月15日至115年6月14
30 日止共5年租約。110年4月15日至同年6月14日止經雙方合意
31 為被告裝潢期，此期間被告不需支付租金，但被告必須自行

01 支付該期間之水費、電費、大樓管理費及大樓公共電費分攤
02 等相關費用等情，有系爭租約可佐（見本院卷第13頁）。是
03 原告於系爭租約簽立時，已參酌系爭租約租期長達5年、每
04 月租金為29萬7,400元等情狀，而為上開約定，且契約終止
05 無溯及效力，僅使契約向將來發生消滅而已，終止前之契約
06 關係仍然有效存在，故系爭租約關係於111年7月29日終止，
07 在此之前兩造已約定被告於110年4月15日至同年6月14日不
08 須支付租金，自難因系爭租約終止而有何影響，亦難以認定
09 此部分裝潢期間免收之租金係屬原告因系爭租約終止所受之
10 損害，原告此部分請求，顯屬無據。

11 5、原告主張因出租系爭房屋因而支付仲介費14萬8,700元部
12 分：

13 原告就出租系爭房屋，有支付第三人安德利不動產仲介行
14 （下稱安德利仲介行）14萬8,700元租賃仲介服務費，業據
15 原告提出收款簽章證明單、辦公室出租授權書及統一發票為
16 憑（見本院卷第41頁至第43頁）。然原告與安德利仲介行簽
17 立仲介契約，係原告委託安德利仲介行居間仲介系爭房屋出
18 租事宜而給付安德利仲介行仲介服務費，難認與兩造間之系
19 爭租約有何關聯，亦難認原告支付仲介服務費，與終止系爭
20 租約間有何相當因果關係。故原告請求被告給付14萬8,700
21 元租賃仲介服務費等語，自屬無據，難認有理。

22 6、原告主張因系爭房屋與被告涉訟，因而支出律師費10萬元部
23 分：

24 系爭租約第6條第5款約定：「乙方（即被告）若有違約之情
25 事，致損害甲方（即原告）之權益時，乙方應依法負賠償責
26 任。如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
27 負責支付」等情（見本院卷第14頁），是系爭租約因被告積
28 欠租金數額已逾2個月之違約情形，經原告合法終止，原告
29 並提起本件訴訟，並已支付律師費用10萬元，有律師費收據
30 在卷可佐（見本院卷第45頁），則依系爭租約第6條第5款約
31 定，被告就原告所支出律師費用10萬元，自應負損害賠償責

任。被告抗辯系爭租約並無明文約定應賠償原告所受損失等語，顯非有據。故此部分原告請求被告給付10萬元，及起訴狀繕本送達之翌日即110年12月11日起（見本院卷第67頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條、第179條及系爭租約第6條之法律關係，請求(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被告應給付原告69萬3,187元，及自111年7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告自111年7月30日起至遷讓日止，按日給付原告9,913元；(四)被告應給付原告10萬元，及起訴狀繕本送達之翌日即110年12月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
書記官 黃玲瑄

附表：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

編號	積欠租金期間	應給付日	積欠金額	備註
1	111年3月15日起		75萬7,000元	

(續上頁)

01

	至111年6月14日			
2	111年6月15日起 至111年7月14日	111年6月 15日	29萬7,400元	
3	111年7月15日起 至111年7月28日	111年7月 15日	13萬8,787元	計算式：9,913.33元× 14日÷13萬8,787元
1至3合計			119萬3,187元	
4	111年7月29日起 至111年8月14日	111年7月 15日	15萬8,613元	計算式：9,913.33元× 16日÷13萬8,787元
1-4總計			135萬1,800元	