

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第613號

原告 新世鑫國際投資股份有限公司

法定代理人 張凌綺

訴訟代理人 胡原龍律師

複代理人 柯凱洋律師

被告 仁富管理顧問有限公司

法定代理人 董國華

訴訟代理人 黃品衛律師

複代理人 吳弘志

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年10月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有之設備搬離臺北市○○街○○○號二樓、三樓、
四樓房屋，並將上開房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬元，及自民國一百一十年八月三日起
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。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰參拾捌萬伍仟元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零壹拾伍萬貳仟伍佰元為
原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬肆仟元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣肆萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告分別就臺北市○○街000號2樓房屋
（下稱系爭2樓房屋）、臺北市○○街000號3、4樓房屋（下
稱系爭3、4樓房屋）與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭二
租約），租金分別為每月新臺幣（下同）105,000元、200,0

00元，租期各自民國107年9月16日、107年7月1日起，被告應於1日給付租金。嗣因被告未依約繳納租金，原告於欠繳租金達四個月時，先後於110年4月12日、110年5月10日寄發內湖郵局第385號、內湖舊宗郵局第170號存證信函催告被告清償欠租，未獲置理；原告再於110年5月31日以內湖舊宗郵局第192號存證信函為終止租約之意思表示，並酌留一個月期間予被告搬遷，告知系爭二租約於110年6月30日終止。詎屆期被告仍占用系爭2、3、4樓房屋，原告自得依系爭二租約第8條、第9條第4項、第767條規定，請求被告騰空遷讓返還房屋。又因被告逾時返還租賃房屋，違反租約約定，損害原告財產權，爰依系爭二租約第9條第3項約定，請求被告賠償原告因上開違約情事所支付之律師費40,000元等語，並聲明：(一)被告應立即將其所有之設備搬離系爭2、3、4樓房屋，並將系爭2、3、4樓房屋騰空遷讓交還予原告。(二)被告應給付原告40,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告簽約時已各提供二個月租金210,000元、400,000元作為擔保使用，系爭2樓房屋之次承租人亦有陸續給付部分租金，加計被告於110年1月多付之50,000元租金，原告於110年5月31日終止租約時，被告積欠之租金未達二個月以上，其終止租約不生效力；縱認被告欠租逾二個月，但原告未定相當期限催告被告清償，原告未合法終止租約。又原告將地下室出租他人，卻使被告自107年9月起繳納整棟大樓之公用電費，且管理清潔人員為原告所聘僱，從未至系爭2、3、4樓房屋進行打掃，被告卻自107年9月起至109年2月止，每月繳納管理費31,900元，共542,300元予原告；另原告出租五樓房屋予他人，無設置電源相關設備，係被告支出電源設備126,000元、電源線拉設之費用向台電公司申請，故前述額外支出費用得抵償被告積欠之租金及原告支出之律師費等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (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
03 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
04 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
05 者，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，並應於遲
07 延給付逾二個月時，始得終止租約，民法第439條前段、第4
08 40條第1項、第2項分別定有明文。第按所有人對於無權占有
09 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
10 得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。承
11 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
12 項、第455條前段亦分別定有明文。經查，原告將系爭2、
13 3、4樓房屋出租予被告，兩造約定租期各自107年9月16日起
14 至117年6月30日止、107年7月1日起至117年6月30日止，每
15 月租金分別為105,000元、200,000元，被告應於每月1日繳
16 納，擔保金為210,000元、400,000元。嗣被告未按期繳付租
17 金，原告於110年5月10日寄發內湖舊宗郵局第170號存證信
18 函催告被告給付積欠之租金未果，原告遂於110年5月31日以
19 內湖舊宗郵局第192號存證信函通知被告系爭二租約自110年
20 6月30日起終止租約等情，有公證書、系爭二租約、前開存
21 證信函在卷可參（見本院卷第25頁至第60頁），堪認系爭二
22 租約業經原告合法終止而消滅。是系爭二租約既經終止，被
23 告仍占有使用房屋，自屬無權占有，原告依前開規定，請求
24 被告將其所有設備搬離，並將系爭2、3、4樓房屋騰空遷讓
25 返還予原告，即屬有據。

26 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，是主張權利存在之
28 當事人，就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之
29 人，就權利障礙事實、權利消滅事實或權利排除事實負舉證
30 責任。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事
31 實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事

實之非真正，而應為上訴人不利益之裁判，此有最高法院87年台上字第730號判決意旨足資參照。被告雖抗辯原告終止租約時，伊欠租未達二個月以上云云。惟查，被告自109年12月1日起未依約繳租，至原告於110年5月10日寄發內湖舊宗郵局第170號存證信函催告時，已累積六個月租金共630,000元、1,200,000元未付，扣除擔保金210,000元、400,000元後，尚積欠租金420,000元、600,000元，被告雖於110年3月9日匯款55,000元，於110年5月11日以現金繳納300,000元抵償109年12月租金後，剩餘金額仍不足清償自110年1月起之租額，是原告於110年5月10日催告時，被告欠租已逾二個月，原告據以終止租約，於法有據，被告此項抗辯，礙難憑採。又被告辯稱其繳交管理費，原告僱用人員卻未清潔伊租賃樓層云云，縱被告所言屬實，然此僅係原告或僱用人員是否應負債務不履行損害賠償責任之問題，核與被告所負繳交租金之義務無涉，被告不得據此拒絕繳納，亦無從與被告所負清償租金之債務相抵銷。被告再辯稱伊支出五樓電力設備之費用應予抵銷，且次承租人有按月給付部分租金云云，然原告否認五樓在租賃範圍內，並稱乃係被告向他人承租，則揆諸上開說明，自應由被告就其對原告有請求給付電力設備支出費用之權利，及部分租金已因次承租人清償而消滅等節負擔舉證之責。然被告僅提出租賃增補契約書、估價單為證（見本院卷第205頁、第215頁、第233頁），並未能提出足資證明上開事實之證據資料，自難認被告所辯為真。

(三)再者，依系爭二租約第9條第3項約定：「任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方損害及支付因涉及之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。」（見本院卷第32頁、第42頁），則契約一方因他方違約致損害其權益，而為此提起訴訟支出之訴訟費用、律師費用，自得請求他方賠償。本件被告確有積欠租金、未按時交還房屋之違約情形，業如前述，則原告依財政部訂定之稽徵機關核算一百零九年度執行業務者收入標準，請求被告賠

01 償其因訴請被告遷讓交還房屋所支出律師費用40,000元，核
02 屬有據。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定及系爭租約第9條
04 第3項約定，請求被告應其所有之設備搬離，騰空遷讓返還
05 系爭2、3、4樓房屋，並請求被告給付40,000元，及自起訴
06 狀繕本送達之翌日即110年8月3日（見本院卷第81頁）起至
07 清償日止，按年息5%計算之利息均有理由，應予准許。又兩
08 造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不
09 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

10 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
11 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
12 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
13 併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日
16 民事第八庭 法 官 宣玉華

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日
21 書記官 林怡秀