臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1017號

原　　告　林幸雄
訴訟代理人　吳佳育律師
被　　告　永生利成有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人　　洪豐凱
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國一百一十一年十二月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告永生利成有限公司應將附表一所示房屋騰空遷讓返還予原告，並將該公司所在地登記自附表一所示房屋遷出 。

被告永生利成有限公司、洪豐凱(原名:洪聰永)應連帶給付原告新臺幣柒拾貳萬貳仟壹佰貳拾伍元 ，及自民國一百一十一年九月十二日日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息 。

被告永生利成有限公司應自民國一百一十一年九月十二日起至遷讓返還附表一所示房屋之日止，按月給付原告附表二所示金額 。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾萬元為被告永生利成有限公司供擔保後，得假執行。但被告永生利成有限公司如以新臺幣捌佰貳拾柒萬捌仟陸佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告永生利成有限公司、洪豐凱(原名:洪聰永)供擔保後，得假執行。但被告永生利成有限公司、洪豐凱(原名:洪聰永)如以新臺幣柒拾貳萬貳仟壹佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分於原告每期以新臺幣陸萬伍仟元為被告

永生利成有限公司供擔保，得假執行。但被告永生利成有限公司自民國一百一十一年九月十二日起至民國一百一十一年十二月一日止，如每期以新臺幣壹拾伍萬元為原告預供擔保；被告永生利成有限公司自民國一百一十二年一月一日起至遷讓返還附表一所示房屋之日止，如每期以新臺幣壹拾玖萬貳仟參佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告永生利成有限公司、洪豐凱(原名:洪聰永)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠被告永生利成有限公司（下稱永生利成公司）前於民國104年4月7日與原告承租所有如附表一所示房屋（下稱系爭房屋），雙方訂有租賃契約(下稱系爭租約），由被告洪豐凱擔任連帶保證人，並經公證。系爭租約第2條約定粗賃期間104年4月1日起至1 14年3月31日止。第3條第1項約定第1年至第3年每月租金新臺幣（下同）18萬元，第4年189,000元，第5年起每年調整1次。後因新冠肺炎疫情影響，原告與被告於110年4月1日協議延緩繳納部分租金，後再於110年8月10日再次簽訂協議書（下稱系爭協議書），降低部分租金，延長部分租金之繳納期間。依系爭協議書原告同意被告永生利成公司110年5月1日部分租金72,375元延後至111年5月1日支付；110年6月1日「全部」租金降為72,375元，分別延後至111年6月1日、111年7月1日給付兩造並合意系爭房屋自111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金調整為每月15萬元、自112年1月1日起至114年3月31日止，每月租金調整為192,375元，押租金則調由50萬元調整為30萬元，調降20萬元之押租金抵繳110年8月及9月部分租金，然永生利成公司自111年5月1日起至今均未依約給付租金，111年5月1日至111年

9月1日止，合計未給付租金為817,125元（111年5月至8月各月金額參附表三），已達二個月以上租金金額。原告已於111年9月6日以存證信函催告被告於111年9月11日前給付上開租金，屆期未給付租約即終止。被告於111年9月6日收受至今仍未給付，卻仍繼續營業。

㈡按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之」、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」民法第767條第1項前段、第440條第1項、第455條訂有明文。另「甲乙雙方均應誠信遵守各條項之約定，如有違本租約任一規定時，雙方均得隨時終止本租約。」、「乙方於本租約屆滿或終止時，應立即將自行恢復原格局與設備並租賃物騰空（包含廣告招牌等各項設施）後，按現況交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利」系爭租約第8、9條已有約定。又「乙方若有違反本協議內容時視同乙方違約，甲方得隨時依原合約第8條主張提前終止租約。」系爭協議書第5條亦有明文。被告已欠租逾2個月，經告於111年9月12日終止，依前開規定，被告二人應連帶給付系爭租約終止前未付之租金722,125元（計算式：72375x3+000000X3+150000X11/30 =722125)及法定遲延利息，並應將系爭房屋騰空遷返讓原告，同時將被告永生利成有限公司所在地登記自系爭房屋遷出。又被告永生利成公司於系爭租約終止後返還系爭房屋予原告前，即屬無權占有使用系爭房屋，被告永生利成公司應依民法第179條規定，自111年9月12日起至返還系爭房屋日止，按月給付附表二所示相當於租金之不當得利。再「甲乙雙方均應誠信遵守各條項之約定，如有違本租約任一規定時，雙方均得隨時終止本租約。如因可歸責於乙方之事由致本租約終止時，乙方願將已交付之租金及押租金全數由甲方無條件沒收，作為懲罰性違約金

。」、「原已收押金50萬元，同意押金調整為30萬元。」系爭租約第8條、系爭協議書第4條定有明文。本件因可歸責於被告 永生利成公司之事由，致系爭租約終止，原告已以存證信函通知被告，現謹以本狀之送達再次為充抵沒收意思表示之送達，被告積欠之租金無從由押租金抵銷。爰依民法第767條第1項前段、第455條、第179條規定、系爭租約第9條、系爭協議書第1項、第2項約定提起本訴。

㈢聲明：如主第1、2、3項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告永生利成有限公司、洪豐凱(原名:洪聰永)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告永生利成公司承租系爭房屋，由被告被告洪豐凱擔任連帶保證人擔任兩造簽立系爭租約、系爭協議書，並經公證，被告積欠租金逾2個月，經原告催告被告於111年9月11日前給付欠租，逾期未給付即於111年9月12日終止系爭租約等情，業據提出房屋稅繳款證明、建物登記謄本、系爭租約、公證書、系爭協議書、存證信函及回執等件為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第1項前段規定，視同自認，原告主張事實堪信為真。

㈡系爭租約既經原告合法終止，被告永生利成公司仍繼續占有使用系爭房屋已無合法權源，自有妨害原告就系爭房屋所有權之行使，故原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告永生利成公司騰空、遷讓、返還系爭房屋，及應將公司登記址自系爭房屋遷出，自屬有據。又被告永生利成公司於系爭租約終止前已積欠租金722,125元未給付，被告洪豐凱為連帶保證人，應連帶負清償責任，原告請求被告二人連帶給付欠租722,125元及自111年9月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，亦屬有據。

㈢按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。是以，無權占用他人房屋，而取得應歸屬他人之使用利益，該等利益依性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。被告永生利成公司無權占有系爭房屋，原告依民法第179條規定，請求被告返還自111年9月12日起至遷讓返還系爭房屋期間之使用利益，並以相當於租金之價額計算，即屬有據。本院審酌原告出租系爭房屋約定之租金、周邊環境、工商業繁榮程度、原告對系爭房屋使用之經濟價值等情狀，則原告請求被告永生利成公司按月給付無權占有系爭房屋相當於月租金之不當得利為如附表二所示之金額，即屬有據。

四、綜上，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約第9條、系爭協議書第1項、第2項之約定，請求被告永生利成公司騰空、遷讓、返還系爭房屋，並應將公司登記址自系爭房屋遷出，及自起111年9月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付如附表二所示之金額；被告二人連帶給付722,125元及自111年9月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，均為有理由，應予准許。

本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核與規定相符，爰酌定相當擔保金額，予以准許。併依職權宣告被告預供相當擔保後，得免為假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　12　　月　　30　　日

書記官　蔡斐雯

附表一

編號	建號	門牌號碼
1	臺北市松山區寶清段五小段8建號	臺北市南京東路五段322號
2	臺北市松山區寶清段五小段7建號	臺北市南京東路五段322之1號
3	臺北市松山區寶清段五小段6建號	臺北市南京東路五段322之2號
4	臺北市松山區寶清段五小段5建號	臺北市南京東路五段322之3號

附表二

期間	租金(新台幣)
111年9月12日至111年12月1日	每月15萬元
112年1月1日至清償日止	每月192,375元

附表三

應付日期	租金(新台幣)	原應給付租金日期
111.5.1	72,375元	110.5.月
111.6.1	72,375元	110.6.1
111.6.1	150,000元	
111.7.1	72,375元	110.7.1
111.7.1	150,000元	
111.8.1	150,000元	

15