

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4165號

原告 臺灣湯淺電池股份有限公司

法定代理人 盧宏恩

訴訟代理人 黃旭田律師

許樹欣律師

被告 摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

法定代理人 陳柏村

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○街○段○○○號六樓及六樓之一之房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參佰壹拾萬捌仟參佰玖拾伍元，及自民國一百一十二年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年八月九日起至遷讓返還本判決第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒拾肆萬柒仟陸佰元。

訴訟費用新臺幣肆萬柒仟柒佰貳拾捌元由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣壹佰零肆萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項，於原告以新臺幣玖佰玖拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，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 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於民國108年10月5日向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○街○段00號6樓及6樓之1之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年10月1日起至115年6月30日止，兩造間簽有房屋租賃契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第3條約定，被告應於每月10日前給付租金，自108年10月1日起至109年6月30日止，租金每月10萬3,000元；109年7月1日起至112年6月30日止，每月11萬3,200元；自112年7月1日起為每月12萬4,600元（均含稅）。嗣被告於110年0月間以疫情導致營收不佳為由，請求將109年5月至8月之租金於109年9月起分18期支付，經原告同意之。其後於109年10月起，被告復陸續以相同理由先係請求自109年10月起每月租金暫先繳納原約定租金六成即6萬7,920元，亦經原告同意；惟其僅繳付110年5月份六成租金後便停止支付。經原告發函催告，被告再次請求先給付原約定租金三成即3萬3,960元，原告再同意被告自110年10月起至111年7月期間暫以上開方式繳納，然並未免除被告其餘各月應付七成租金之債務。詎被告於111年7月支付該月租金三成後即未再繳付，累積超過二個月以上，經原告多次催討，被告均置之不理，期間甚接獲系爭房屋所在大樓通知稱被告未依系爭契約第5條約定繳納管理費17萬7,855元。被告顯已有系爭契約第14條第1款及第4款約定之未付管理費、遲付租金情形，經原告於112年8月7日發函依上開約定終止系爭契約，該函於同年8月8日送達被告，系爭契約已經原告於112年8月8日合法終止契約，原告自得依民法第455條、第767條第1項前段及系爭契約第12條第1項約定，請求被告遷讓返還系爭房屋；另依民法第439條、系爭契約第3條約定，請求被告給付如附件所示積欠之租金共341萬7,395元，經扣抵被告交付之擔保金（押金）30萬9,000元後為310萬8,395元及法定遲延利息。又被告迄未

01 將系爭房屋返還予原告，致原告受有不能使用系爭房屋而無
02 法收取租金之損害，故原告得依法請求被告給付相當於系爭
03 契約約定租金數額之不當得利，即每月12萬4,600元；併系
04 爭租約第12條第3項亦有約定原告得按月請求自契約終止翌
05 日起至返還系爭房屋之日止，按約定租金五倍計算之違約金
06 即62萬3,000元，合計被告每月應付74萬7,600元等語。而聲
07 明求為判決：

08 (一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

09 (二)被告應給付原告310萬8,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息。

11 (三)被告應自112年8月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
12 原告74萬7,600元。

13 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
15 述。

16 三、原告主張被告於108年10月5日向原告承租系爭房屋，租賃期
17 間自108年10月1日起至115年6月30日止，兩造間簽有系爭契
18 約，依系爭契約第3條約定，被告應於每月10日前給付租
19 金，原告前雖同意被告自110年10月起至111年7月期間暫先
20 給付三成租金，然並未免除被告其餘各月應付七成租金之債
21 務，詎被告於111年7月支付該月租金三成後即未再繳付，累
22 積超過二個月以上，屢經催討，未獲置理，尚積欠如附件所
23 示租金共341萬7,395元未給付，經扣抵被告交付之擔保金
24 (押金)30萬9,000元後為310萬8,395元之事實，業據其提
25 出公證書及房屋租賃契約書、被告公司函、律師函、存證信
26 函及回執為證(本院卷第19至63頁)；被告經於相當時期受
27 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀
28 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同對
29 原告主張之前述事實為自認，自堪信原告主張為真實。故原
30 告請求被告給付積欠之租金310萬8,395元，並計付自起訴狀
31 繕本送達翌日即112年11月21日(送達證書見本院卷第113

01 頁，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定
02 參照）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，應屬
03 有據。

04 四、原告固主張被告有系爭契約第14條第1款約定遲付租金總額
05 達二個月，並經原告定期催告未給付，原告得執此終止契約
06 之事由（本院卷第25頁）。惟按「承租人租金支付有遲延
07 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
08 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」「租賃物為房
09 屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之
10 規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於
11 遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」民法第440條第1
12 項、第2項定有明文。查系爭契約第3條約定被告自109年7月
13 1日起至112年6月30日止，每月應付租金為11萬3,200元，自
14 112年7月1日起為每月12萬4,600元（均含稅），應於每月10
15 日以前繳納（本院卷第24頁）。又被告自109年5月起即未依
16 約繳足租金，總額已逾二個月租金數額以上，經原告多次催
17 告如□所述後，於112年8月7日發函以此為由終止系爭契
18 約，該函於同年月8日送達被告，有存證信函及回執足證
19 （本院卷第65至85頁），此時被告遲延給付已逾上開規定之
20 二個月，故依上開民法第440條第1項及第2項規定，系爭契
21 約已經原告於112年8月8日終止而消滅，亦堪認定。

22 五、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
23 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
24 段、第767條第1項前段定有明文。經查，系爭契約既於112
25 年8月8日經原告合法終止而消滅，原告主張被告無繼續占有
26 使用系爭房屋之權利，應依上開規定，將系爭房屋騰空遷讓
27 返還於原告，即屬有據，應予准許。

28 六、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情
30 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書
31 分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金

之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。查系爭房屋位於臺北市萬華區漢口街二段，為熱鬧之西門商圈，且被告係做旅館使用，亦經原告陳述明確，並有照片足稽（本院卷第111頁、第119至125頁）；再斟酌兩造於系爭契約約定之每月租金數額、兩造利用系爭房屋之經濟價值及所受利益等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，按月以12萬4,600元計算，應為合理適當。故原告請求被告自契約終止翌日即112年8月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告12萬4,600元，亦有理由。

七、再依系爭契約第12條第3項約定：「承租人（即被告）未按時遷出返還房屋時，出租人（即原告）得向承租人請求自終止租約或租賃期滿之翌日起按照房租五倍計算之違約金。」（本院卷第25頁），故原告依此約定請求被告自契約終止翌日即112年8月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付依約定租金五倍計算之違約金即62萬3,000元，亦屬有據。

八、從而，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定及系爭契約第12條第3項約定，請求(一)被告將系爭房屋遷讓返還予原告，(二)被告給付原告310萬8,395元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，(三)並自112年8月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告74萬7,600元（即12萬4,600元＋62萬3,000元），均有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

九、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

01 十、訴訟費用之負擔：本件第一審裁判費為4萬7,728元，應由被
02 告負擔，爰確定如主文第四項所載。

03 十一、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385
04 條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
06 民事第七庭 法 官 賴錦華

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
11 書記官 陳玉鈴