

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第2237號

原告 小振商務有限公司

法定代理人 甘信宏

訴訟代理人 郭文彥

被告 是的創意廣告有限公司

法定代理人 陳昱紳

居臺北市○○區○○路0段000號0樓（臺
北市○○區○○○○○○○

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國110年8月26日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟柒佰捌拾元，並自民國一〇九年三月
一日起至稅捐稽徵處註銷「是的創意廣告有限公司」營業登記之
日止，按月給付原告新臺幣壹仟捌佰玖拾元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
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3款定有明文。原告起訴時聲明：「被告應給付原告新臺
幣（下同）33,350元，並自民國110年3月28日起至辦理完成
公司遷址或歇業之日止，按月給付1,890元；嗣變更聲明
為：「被告應給付原告2,780元，並自109年3月1日起至稅捐
稽徵處註銷是的創意廣告有限公司營業登記之日止，按月給
付原告1,890元」（見本院卷第148頁），核與上開規定相
符，應予准許。

01 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴
02 訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：兩造簽立房屋租賃契約書（系爭租約），約定被
06 告使用原告提供門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號9樓
07 作為營業登記使用，期間自105年6月28日起至106年6月27日
08 止，月租1,890元，租金12個月繳交1次，到期前1個月出租
09 人聯絡是否續租，若欲續租，以匯款是否完成作為續約依
10 據；詎被告於108年4月30日以現金給付第4次租金（租期107
11 年12月28日起至108年12月27日），之後未再續約付款，原
12 告於109年2月20日通知被告公司法定代理人陳昱紳應2週內
13 辦理公司登記遷址，陳昱紳亦表示同意，系爭租約於斯時已
14 合意終止，然被告迄今仍未將公司遷出，繼續使用系爭房
15 屋，獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，為此依系爭
16 租約請求被告給付租金2,780元（109年1、2月），另依不當
17 得利法律關係請求被告給付自109年3月1日起至稅捐稽徵處
18 註銷被告公司營業登記之日止，按月給付原告1,890元。並
19 聲明：如主文第1項所示。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契
23 約、LINE對話紀錄、轉帳紀錄、通報擅自歇業聲明書、存證
24 信函等件影本為證（見本院卷第17至46頁），而被告經合法
25 通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀答辯供本院斟酌，
26 堪信原告主張為事實。

27 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；無法律上之原因而受利
28 益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，
29 而其後已不存在者，亦同，民法第439條前段、第179條規定
30 分別定有明文。又無權占有、使用他人之房屋，可能獲得相
31 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故其應返還之不當得

01 利之範圍，為相當於租金之利益。經查，被告自108年12月2
02 8日起即未繳納租金，則原告請求被告給付109年1、2月租金
03 共2,780元，自屬有據。另依兩造間LINE對話紀錄，足認兩
04 造至遲於109年2月20日合意終止租約，租約既經終止，被告
05 無權占有系爭房屋（含辦公室座位），繼續以該屋地址作為
06 營業登記使用，因而獲有相當於租金之利益，致原告受有無
07 法使用收益之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告
08 返還相當於租金之不當得利，即自109年3月1日起至稅捐稽
09 徵處註銷「是的創意廣告有限公司」營業登記之日止，按月
10 給付1,890元，亦屬有據。

11 四、綜上，原告依系爭租約、民法第179條規定，請求被告給付
12 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

13 五、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
14 436條之20規定，應依職權宣告假執行。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
16 費用額為1,000元（第一審裁判費），由敗訴之被告負擔。

17 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
18 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

19 上列正本係照原本作成。

20 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
21 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕
22 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
24 書記官 賴敏慧

25 附錄：

26 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

27 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
28 理由，不得為之。

29 二、民事訴訟法第436條之25：

30 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

31 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。