

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1233號

原告 莊春源

訴訟代理人 王友正律師

被告 小國時光股份有限公司

法定代理人 林憲慶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一百一十三年一月十三日起至民國一百一十三年三月二十七日止，按月於每月一日給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及各該給付期限屆至之日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣肆佰零壹萬零陸佰陸拾陸元，及自民國一百一十三年一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣肆佰零壹萬零陸佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或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。查原告原起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路00號房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋止，按月於每月1日給付原告新臺幣(下同)150,000元，及各該給付期限屆至之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告4,010,666元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行，有起訴狀可稽(見本院卷第11頁)，嗣被告於民國

01 113年3月27日返還系爭房屋之鑰匙，有陳報狀可稽(見本院
02 卷第125頁)，原告變更起訴聲明為：(一)被告應自起訴狀繕
03 本送達翌日起至113年3月27日止，按月於每月1日給付原告1
04 50,000元，及各該給付期限屆至之日起至清償日止，按年息
05 5%計算之利息。(二)被告應給付原告4,010,666元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供
07 擔保請准宣告假執行，亦有辯論意旨狀可憑(見本院卷第137
08 頁)，核其所為，係減縮應受判決事項之聲明，依上開規
09 定，應予准許，合先敘明。

10 二、原告主張：被告自99年6月1日起即向原告承租系爭房屋經營
11 民宿，中間經數次換約，兩造又於112年3月29日換約簽訂獨
12 立森林6號Villa租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期為11
13 2年6月1日起至115年5月31日止，每月租金為150,000元，被
14 告應於每月1日以匯款方式將租金匯入原告於國泰世華商業
15 銀行股份有限公司(下稱國泰世華銀行)開設之000000000000
16 號帳戶內，詎被告自112年8月即未再給付原告租金，已超過
17 4個月，積欠租金計600,000元，且兩造在換約前，被告尚積
18 欠原告租金3,410,666元未清償，合計4,010,666元，原告並
19 以起訴狀繕本送達為終止契約之意思表示，原告得請求被告
20 給付積欠之租金4,010,666元；又原告已合法終止系爭租
21 約，被告於租約終止後仍繼續使用系爭房屋即屬無權占有，
22 原告得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至113年3月27日
23 (被告拋棄占有時)止，按月給付150,000元，及各該給付期
24 限屆屋之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，爰依民法
25 第179條、第439條規定、系爭租約第3條第1項約定起訴請
26 求，並聲明：(一)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至113年3月
27 27日止，按月於每月1日給付原告150,000元，及各該給付期
28 限屆至之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應
29 給付原告4,010,666元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日
30 止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

31 三、被告則以：對於原告起訴沒有意見，惟被告於112年1月27日

01 提出續租及整修工程提案，雙方取得月租金150,000元，整
02 修工程費用各出一半之協議，原告於112年3月29日至被告處
03 議定租約及簽訂租約時，原告當場允諾整修支出由其支付，
04 請被告提供單據，但以1,000,000元為上限，基於雙方信任
05 就沒簽訂租約附帶條件，所以租金部分，應要扣除裝修款1,
06 000,000元，其餘部分沒有意見，希能可以分期繳納等語，
07 資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

08 四、原告主張被告自99年6月1日起即向原告承租系爭房屋經營民
09 宿，中間經數換約，兩造又於112年3月29日換約簽訂系爭租
10 約，約定租期為112年6月1日起至115年5月31日止，每月租
11 金為150,000元，被告應於每月1日以匯款方式將租金匯入原
12 告於國泰世華銀行開設之000000000000號帳戶內，被告自112
13 年8月即未再給付原告租金，積欠租金600,000元，且換約
14 前，被告積欠原告租金3,410,666元，合計4,010,666元；被
15 告於113年3月27日返還系爭房屋之鑰匙，拋棄系爭房屋之占
16 有，有系爭租約、line對話截圖、陳報狀可稽(見本院卷第2
17 3-39、125-127頁)，且為被告所不爭(見本院卷第69頁)，堪
18 信為真實。

19 五、本院得心證之理由：

20 (一)關於原告請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至113年3月27
21 日止，按月於每月1日給付原告150,000元，及各該給付期限
22 屆至之日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分：

23 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
27 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
28 民法第440條第1項、第2項定有明文。經查，原告主張被告
29 自112年8月起即未再給付原告租金，至原告於112年12月20
30 日提起本訴時止，欠租已達4個月，計積欠租金600,000元，
31 原告均有以line對話催告被告給付積欠之租金，有兩造對話

01 截圖可憑(見本院卷第33-35頁)，應認原告已合法催告被告
02 給付租金，原告並以起訴狀繕本送達為終止租約之意思表示
03 (見本院卷第11頁)，又起訴狀繕本已於113年1月12日送達被
04 告，有送達證書可參(見本院卷第51頁)，則系爭租約業經原
05 告於113年1月12日合法終止。

06 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可
08 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
09 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
10 租金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決參照)。
11 系爭租約經原告於113年1月12日合法終止，已如前述，被告
12 仍繼續占有系爭房屋至113年3月27日返還系爭房屋屋鑰匙，
13 拋棄系爭房屋之占有，揆諸前開說明，被告自屬無權占有，
14 受有相當於租金之不當得利，則原告依民法第179條規定，
15 請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年1月13日起至11
16 3年3月27日止，按月於每月1日給付原告150,000元，及各該
17 給付期限屆至之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵
18 屬有據。

19 (二)關於原告請求被告給付積欠之租金4,010,666元部分：

20 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
21 明文。依系爭租約第3條第1項約定，租金為每個月150,000
22 元，乙方(即被告)應於每月1日前以匯款方式將當月租金給
23 付甲方(即原告)，甲方指定帳戶如下：銀行：國泰世華；戶
24 名：000000000000(見本院卷第23頁)，而被告自112年8月即
25 未給付租金，亦有line對話截圖可按(見本院卷第35頁)，至
26 原告於112年12月20日提起本訴時止，欠租已達4個月，計積
27 欠租金600,000元，又兩造在換約前，被告尚積欠原告租金
28 3,410,666元未清償(見本院卷第39頁)，合計積欠租金4,01
29 0,666元(計算式：600000+0000000=0000000)，則原告依
30 民法第439條前段規定，請求被告給付積欠之租金4,010,666
31 元，亦洵屬有據。

01 2.被告雖抗辯原告允諾整修支出由其支付，請被告提供單據，
02 但以1,000,000元為上限，租金部分應扣除裝修款1,000,000
03 元云云，依line對話所示，被告提議「01.整修費用1人1
04 半。02.6月1日房租漲2倍。03.2月整修期免房租。」，原告
05 回覆：「…外面的商業空間，不管是餐廳或旅館、民宿，其
06 實都沒有屋主出裝修費的例子，不過各出一半我們也算還可
07 以接受。」（見本院卷第79、81頁），然系爭租約係由被告所
08 撰擬（見本院卷第85頁），卻沒有任何關於原告要負擔裝修費
09 用之記載，顯見兩造於簽定系爭租約時，並未就裝修費用之
10 負擔達成合議，被告又未提出其他證據證明原告有承諾支付
11 裝修費用並以1,000,000元為上限之事實，故被告上開辯
12 詞，顯無足採。

13 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
15 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期
16 限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期
17 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
18 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
19 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
20 與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
21 第229條第1項及第2項分別有明文規定。本件原告關於被告
22 受有相當於租金之不當得利部分之請求，核屬有確定期限之
23 給付，原告請求被告給付自該給付期限屆至之日起按年息5%
24 計算之利息，洵屬有據，應予准許；至積欠租金部分之請
25 求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被
26 告始負遲延責任，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日
27 即113年1月13日（見本院卷第19頁）起至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息，亦洵屬有據，應予准許。

29 六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求(一)被告應自113年1月13
30 日起至113年3月27日止，按月於每月1日給付原告150,000
31 元，及各該給付期限屆至之日起至清償日止，按年息5%計算

01 之利息、(二)被告應給付原告4,010,666元，及自113年1月13
02 日日起清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予
03 准許。

04 七、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序
05 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
06 依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣
07 告被告如預供擔保，得免為假執行。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日
12 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

13 以上正本係照原本做成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
15 他造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日
18 書記官 馬正道