

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9672號

原告 德如股份有限公司

法定代理人 黃太平

訴訟代理人 楊灶律師

複代理人 何怡萱律師

被告 展佳生技開發有限公司

法定代理人 朱婉儀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國113年11月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號一樓房屋及地下二層編號第一〇七、一〇八號車位返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟壹佰陸拾貳元，及自民國一百一十三年三月十一日起至返還如主文第一項所示租賃物之日止，按月給付原告新臺幣貳拾貳萬零伍佰元。

訴訟費用新臺幣貳拾伍萬壹仟零捌元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息。

本判決第一項及第二項前段得假執行；本判決第一項被告如以新臺幣貳仟陸佰肆拾陸萬元、本判決第二項前段被告如以新臺幣壹拾陸萬參仟壹佰陸拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段於每月屆期後得假執行，但被告如按月以新臺幣貳拾貳萬零伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查本件原告請求遷讓房屋係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市中山區，本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到

01 場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲  
02 請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

03 二、原告主張：被告向原告承租坐落臺北市○○區○○路000  
04 號1樓房屋及地下二層編號第107、108號車位（下稱系爭租  
05 賃物），約定租期自民國112年8月1日起至118年7月31日  
06 止，且租期112年10月1日起至114年7月31日止之每月租金為  
07 新臺幣（下同）220,500元，其後租期則調整租金如租約所  
08 示，押租保證金為42萬元，且約定每月管理費15,845元由被  
09 告負擔，雙方並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。然  
10 被告自113年2月1日起即未依約繳納113年1月及2月租金及11  
11 2年11月至113年1月之管理費。經原告於112年3月1日以存證  
12 信函催討通知被告應於收受存證信函5日內給付113年1月、2  
13 月租金及112年11月至113年1月之管理費，逾期未繳則以該  
14 函終止租約。惟被告於113年3月5日收受上開存證信函後仍  
15 未給付，則系爭租約於113年3月11日業已終止。又迄至113  
16 年3月10日止，經扣除押租保證金42萬元後，被告尚積欠租  
17 金及管理費163,162元【（每月租金220,500×2月又10日+每  
18 月管理費15,845元×4月又10日）-押租保證金420,000元】。  
19 又被告於租約終止後仍繼續占用系爭租賃物，乃無權占用系  
20 爭租賃物，獲有相當租金之利益，使原告受有相當租金之損  
21 害，則被告應自113年3月11日起按月賠償原告相當於租金22  
22 0,500元之損害。為此，爰起訴請求並聲明：被告應將系爭  
23 租賃物遷讓返還予原告；被告應給付原告163,162元，及自1  
24 13年3月11日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告22  
25 0,500元。

26 三、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
27 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
28 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋  
29 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規  
30 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，  
31 民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前

01 段分別定有明文。又按無法律上之原因而受利益，致他人受  
02 損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占  
03 有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之  
04 觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利  
05 之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第29  
06 4號判決意旨參照）。經查，原告主張被告前向原告承租系  
07 爭租賃物，租賃期間自112年8月1日起至118年7月31日止，  
08 租期112年10月1日起至114年7月31日止之每月租金為220,50  
09 0元，其後租期則調整租金如租約所示，押租保證金為42  
10 萬，每月管理費15,845元由被告負擔等事實，業據提出與所  
11 述相符之系爭租約為證，核屬相符。又被告自113年2月1日  
12 起即未給付113年1月、2月租金及112年11月至113年1月之管  
13 理費，則原告主張兩造之租約業因被告積欠租金達二期以上  
14 而經原告於113年3月11日依法終止等情，自屬有據。再迄至  
15 系爭租約終止前，被告尚積欠113年1月至113年3月10日之租  
16 金514,500元（ $220,500 \times 2 + 220,500 \times 10/30$ ）及112年11月至1  
17 13年3月10日之管理費68,662元（ $15,845 \times 4 + 15,845 \times 10/30$ ，  
18 元以下四捨五入），則原告主動扣抵押租保證金420,000元  
19 後，請求被告給付租金163,162元（ $514,500 + 68,662 - 420,000$ ），  
20 亦屬有據。再者，本件被告於系爭租約113年3月11日  
21 終止後，迄今未將系爭租賃物返還原告，其占有系爭租賃物  
22 即屬無法律上原因，堪認被告自113年3月11日起至遷讓返還  
23 系爭租賃物之日止，按月受有相當於租金額220,500元計算  
24 之利益，致原告受有不能使用系爭租賃物而相當於無法收取  
25 租金220,500元之損害，則原告依不當得利之法律關係，請  
26 求被告自113年3月11日起至遷讓返還系爭租賃物之日止按月  
27 給付相當於租金之不當得利220,500元，洵屬有據，應予准  
28 許。

29 四、綜上所述，原告請求被告遷讓返還如主文第1項所示之系爭  
30 租賃物予原告，並給付原告163,162元及自113年3月11日起  
31 至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付原告220,500元，

01 為有理由，應予准許。

02 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗  
03 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告  
04 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預  
05 供擔保，得免為假執行。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用  
07 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

09 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

10 法 官 李宜娟

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併  
14 繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

16 書記官 沈玟君

17 計 算 書

18 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

19 第一審裁判費 251,008元

20 合 計 251,008元