

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第3461號

原告 花錦仙  
訴訟代理人 林聖鈞律師  
複代理人 李汶晏律師  
被告 宸光體適能有限公司

法定代理人 謝承益

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣4,823,092元，及自民國114年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號地下1樓之房屋騰空遷讓返還予原告，並自民國114年2月27日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣188,963元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用新臺幣301,364元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告以新臺幣4,823,092元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第2項遷讓返還房屋部分得假執行。但被告以新臺幣25,800,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項按月給付租金部分，就已到期部分得假執行。但被告按月以新臺幣188,963元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律

01 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟  
02 法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約（下  
03 稱系爭租約）第13條第5項約定（見本院卷第37頁），雙方  
04 合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院  
05 提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管  
06 轄權，合先敘明。

07 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
08 訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造  
09 辯論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：

12 (一)原告前於民國108年3月16日將門牌號碼臺北市○○區○○路  
13 000號地下1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告作為健身  
14 房，兩造於108年3月15日簽立系爭租約並經公證在案，約定  
15 租賃期間自108年3月16日起至118年9月15日止，每期租金如  
16 附表「每月約定租金(含稅)」欄所示，然因前開約定租金含  
17 稅，故承租人即被告需扣繳10%租賃稅及二代健保補充保費  
18 （於系爭租約簽訂時為1.91%，然自110年1月1日起調升為  
19 2.11%）後，將剩餘租金繳納予出租人即原告，是每期實際  
20 應繳予原告之租金金額，詳如附表「每月應收租金」欄所  
21 示；每期租金則約定應於每月16日前給付，被告並另給付新  
22 臺幣（下同）380,000元之保證金(押租金)予原告。詎被告  
23 自110年6月起即有未完全給付之情事，至112年4月此情形仍  
24 持續，經計算已有高達23個月之租金被告未完全給付，幾經  
25 原告多次催收並經兩造協商後，被告雖稱會將前述積欠之23  
26 個月租金於114年2月15日前逐步付清並將自斯時按時給付租  
27 金，然仍未履行；而因前述情事，原告曾於113年9月25日、  
28 114年1月22日以存證信函通知被告繳清房租，並再於114年2  
29 月20日以律師函通知被告應於114年2月26日前一次繳清積欠  
30 房租，屆期未付清則終止系爭租約，然被告仍未清償，是系  
31 爭租約業於114年2月26日終止，故依系爭租約第9條及民法

01 第455條約定，被告應將系爭房屋騰空返還原告。

02 (二)就被告所積欠原告之系爭房屋租金部分，因被告係以不定  
03 時、不定額之方式繳納租金予原告（時間及繳納費用，詳如  
04 附表各編號「被告繳納租金」欄所示），是就各期間積欠租  
05 金部分，詳如附表各編號「尚欠金額」欄所示，共積欠租金  
06 5,203,092元，而於扣除押租金380,000元後，被告仍應給付  
07 原告4,823,092元；又系爭租約已於114年2月26日終止，被  
08 告自斯時即無正當權源占有系爭房屋，是另依民法第179條  
09 規定請求被告給付自114年2月27日起至系爭房屋返還日止，  
10 每月所生以188,963元計算之相當於租金之不當得利暨法定  
11 利息等情，爰依系爭租約、民法第455條、民法第179條等規  
12 定提起本件訴訟等語。

13 (三)並聲明：

14 1.被告應給付原告4,823,092元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 2.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自114年2月27日  
17 起至返還前開房屋之日止，按月給付原告188,963元，暨各  
18 期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
19 息。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

21 三、得心證之理由：

22 (一)經查，原告就其主張前開事實，業據提出公證書暨系爭租  
23 約、存款存摺明細、存證信函、114年1月22日114經(聖)字  
24 第25101990123002號函暨回執、114年2月20日114經字第  
25 00000000000號暨回執等件為證（見本院卷第25至52頁），  
26 而被告受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀  
27 答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應  
28 視同自認，堪信原告之上開主張為真實。從而，原告主張被  
29 告尚欠5,203,092元租金，於抵充押租金380,000元後，向被  
30 告請求給付4,823,092元（計算式：5,203,092－380,000＝  
31 4,823,092）之尚欠租金，自屬有據。

01 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產  
02 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定  
03 有明文。次按租約期間乙方（即被告）有下列情形之一者，  
04 甲方（即原告）得終止租約：一、乙方遲付租金達兩個月，  
05 系爭租約第7條第1款明文約定在內（見本院卷第35頁）。被  
06 告既以積欠如附表「尚欠金額」欄所示租金，依前開規定，  
07 原告自得終止系爭租約；系爭租約既於114年2月26日終止，  
08 業如前述，則原告主張被告自114年2月27日起即無繼續占有  
09 使用系爭房屋之正當權源，應可採憑，原告請求被告騰空遷  
10 讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

11 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
12 利益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止  
13 後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金  
14 之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還  
15 其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參  
16 照）。經查，被告於系爭租約終止之114年2月26日至後仍持  
17 續占用系爭房屋迄今，業經認定如前，則原告請求被告給付  
18 自系爭租約終止後之翌日即114年2月27日起至騰空遷讓返還  
19 系爭房屋之日止，占用系爭房屋所獲得之使用利益，並以  
20 188,963元計算，亦屬有據。

21 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、民法第179條等  
22 規定，請求被告給付原告4,823,092元，及自起訴狀繕本送  
23 達翌日即114年3月19日起（見本院卷第57頁）至清償日止，  
24 按週年利率5%計算之利息，及請求被告將系爭房屋騰空遷  
25 讓返還予原告，並自114年2月27日起至返還前開房屋之日  
26 止，按月給付原告188,963元，暨各期應給付之翌日起至清  
27 償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有理，應予准  
28 許。

29 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡  
30 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
31 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依

01 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。  
 02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。  
 03 並依職權確定本件訴訟費用額為如主文第3項所示。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日  
 05 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

06 以上正本係照原告作成。  
 07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
 08 0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。  
 09 如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 114 年 7 月 31 日  
 11 書記官 陳韻宇

12 附表：（單位：新臺幣/元）  
 13

編號	時間	每月約定租金(含稅)	每月應收租金	被告繳納租金	尚欠金額	
1	110年6月至 110年8月	195,000元	171,385元 【計算式：195,000×(1-0.1-0.0211)=171,385， 小數點以下捨棄】	無	514,155元 (計算式：171,385×3= 514,155)	
2	110年9月至 111年8月	200,000元	175,780元 【計算式：200,000×(1-0.1-0.0211)=175,780】		2,109,360元 (計算式：175,780×12 =2,109,360)	
3	111年9月至 112年4月	205,000元	180,174元 【計算式：205,000×(1-0.1-0.0211)=180,174， 小數點以下捨棄】		1,441,392元 (計算式：180,174×8= 1,441,392)	
4	112年5月至 112年8月				①112年5月17日繳納100,000元 ②112年6月16日繳納100,000元 ③112年7月1日繳納100,000元 ④112年7月16日繳納100,000元 ⑤112年8月1日繳納100,000元 ⑥112年8月16日繳納150,000元 ⑦112年9月1日繳納150,000元 ----- 合計：繳納800,000元	-79,304元 【計算式：(180,174×4) -800,000=-79,304】
5	112年9月至 113年8月	210,000元	184,569元 【計算式：210,000×(1-0.1-0.0211)=184,569】		①112年9月16日繳納105,265元 ②112年10月23日繳納100,000元 ③112年11月20日繳納150,000元 ④112年11月30日繳納100,000元 ⑤112年12月18日繳納100,000元 ⑥113年1月3日繳納100,000元 ⑦113年2月4日繳納95,992元 ⑧113年2月22日繳納95,992元 ⑨113年3月19日繳納100,000元 ⑩113年4月4日繳納84,570元 ⑪113年4月21日繳納100,000元 ⑫113年5月16日繳納100,000元 ⑬113年6月3日繳納84,570元 ⑭113年6月19日繳納100,000元 ⑮113年8月5日繳納100,000元 ⑯113年9月3日繳納100,000元	598,439元 【計算式： (184,569×12)- 1,616,389=598,439】

(續上頁)

01

				----- 合計：繳納1,616,389元	
6	113年9月至 113年11月	215,000元	188,963元 【計算式：215,0000×(1- 0.1-0.0211)=188,963， 小數點以下捨棄】	①113年9月20日繳納100,000元 ②113年10月6日繳納100,000元 ③113年10月21日繳納100,000元 ④113年11月21日繳納100,000元 ----- 合計：繳納400,000元	166,889元 【計算式：(188,963×3) -400,000=166,889】
7	113年12月至 114年2月15日			無	377,926元 (計算式：188,963×3= 377,926)
8	114年2月16日至 114年2月26日				74,235元 (計算式： 188,963×11÷28 = 74,235，小數點以下捨 棄)
	合計				5,203,092元 (計算式：514,155 + 2,109,360 + 1,441,392 -79,304 + 598,439 + 166,889 + 377,926 + 74,235=5,203,092)