

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2727號

原告 李照雄

訴訟代理人 徐亦安律師

被告 明鐸股份有限公司

法定代理人 王彩甯

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國115年3月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號16樓之6建物騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣104萬2,855元，及其中新臺幣82萬5,000元自民國114年12月15日起、其中21萬7,855元自民國115年1月30日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國115年1月23日起，至遷讓返還第1項建物予原告之日止，按日給付原告新臺幣1,246元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣120萬9,000元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣104萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第3項於到期及原告按日以新臺幣1,246元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌
04 號碼桃園市○○區○○路000號16樓之6建物（下稱系爭建
05 物）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下
06 同）82萬5,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起，至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國114年8
08 月起，至遷讓返還第1項建物予原告之日止，按月於每月5日
09 前給付原告3萬5,000元。」（見簡易卷第5頁），嗣經變
10 更，終則聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷第91-92
11 頁），經核此部分與原訴主要爭點及證據資料相同，請求基
12 礎事實同一，合於前開規定，自應准許。

13 貳、實體部分

14 一、原告主張

15 (一)原告係系爭建物之所有權人，於112年7月間，兩造就系爭建
16 物成立租賃契約，約定被告向原告承租系爭建物並應按月給
17 付租金3萬5,000元，並應負擔租賃期間系爭建物之水電費、
18 管理費等基本支出（下稱系爭契約）。

19 (二)詎料，被告除於112年7月份給付5萬元外，未曾繳納租金予
20 原告，遲付租金之總額已逾2個月之租額。經原告以存證信
21 函催告被告給付租金，並於115年1月2日送達予被告惟未獲
22 置理。原告嗣再以存證信函向被告為終止系爭契約之意思表
23 示，並於115年1月22日送達於被告（上述2存證信函下合稱
24 系爭存證信函），是依民法第440條第1項、第2項規定，系
25 爭契約應於115年1月22日終止，爰依民法第767條第1項前
26 段、中段、民法第455條前段規定，請求被告騰空遷讓返還
27 系爭建物。

28 (三)自系爭契約訂立起被告共積欠租金達30月22日，共計107萬
29 5,667元，扣除被告前已給付之5萬元，尚積欠102萬5,667元
30 （下稱系爭租金），爰依民法第439條規定、系爭契約約
31 定，請求被告給付系爭租金。

01 (四)系爭契約約定被告應負擔租賃期間系爭建物之水電費、管理
02 費，惟自114年7月起原告即替被告代墊前揭費用共計1萬7,1
03 88元（下稱系爭費用）而受有損失，被告則受有免於支出系
04 爭費用之利益且無法律上原因，爰依民法第179條規定請求
05 被告返還系爭費用。

06 (五)系爭契約既經終止，被告繼續占有系爭建物即無法律上原
07 因，爰依民法第179條規定請求被告按日返還相當於租金之
08 不當得利1,246元等語，並聲明：1.被告應將系爭建物騰空
09 遷讓返還予原告。2.被告應給付原告104萬2,855元，及其中
10 82萬5,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其中21萬7,855元自
11 民事變更訴之聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日起，均至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自115年1月23日起
13 至遷讓返還第1項房屋予原告之日止，按日給付原告1,246
14 元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳
16 述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告請求被告遷讓返還系爭建物為有理由：

19 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
20 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
21 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
22 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
23 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民
24 法第440條第1項、第2項分別定有明文。

25 2.經查，原告主張其係系爭建物所有權人、兩造就系爭建物於
26 112年7月起訂立系爭契約、被告現占有使用系爭建物、系爭
27 建物管理費為每月2,390元、系爭費用係由原告代墊繳納等
28 節，業據提出系爭建物第一類謄本影本、被告公司網頁截
29 圖、原告名下聯邦銀行和平分行帳戶交易明細影本、原告與
30 第三人間租賃契約影本、系爭建物所在社區管理委員會名下
31 兆豐銀行北中壢立分行帳戶交易明細影本為據（見簡易卷第

10頁、第12頁；本院卷第65-67頁、第73-79頁、第85-89頁、第109-127頁），而原告主張其業已催告被告繳納系爭租金未獲置理，嗣於115年1月22日以意思表示終止契約等節，亦據提出系爭存證信函影本為證（見本院卷第97-108頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，堪認原告之上揭主張為真實。

3.從而，原告係系爭建物之所有權人，系爭契約既經合法終止則被告現占有系爭建物自無合法權源，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自有理由。至原告另主張民法第455條前段規定，就同一聲明部分請求本院擇一為有利判決，即無庸再行審酌，併此敘明。

(二)原告請求被告給付系爭租金為有理由：

系爭契約約定租金為每月3萬5,000元業據本院認定如前，則被告自112年7月起至115年1月22日止，共應給付原告租金107萬5,667元【計算式：3萬5,000元/月*(30+22/30)月=107萬5,667元】，扣除被告前已給付之5萬元，仍欠租金102萬5,667元，從而，原告依民法第439條規定、系爭契約約定請求被告給付系爭租金，自有理由。

(三)原告請求被告給付系爭費用為有理由：

系爭費用應由被告支出、系爭費用係由原告代墊支出均經本院認定如前，則原告受有系爭費用之損害且被告受有免於支出系爭費用之利益而無法律上原因，則原告依民法第179條規定請求被告給付系爭費用，自有理由。

(四)原告請求被告給付相當於租金之不當得利為有理由：

系爭契約既經終止，則被告繼續使用收益系爭建物並受有免於支出管理費之利益均無法律上原因。參諸系爭建物每月租金為3萬5,000元、每月管理費為2,390元，則被告每日因使用系爭建物受有相當於租金之不當得利應為1,246元【計算式：（3萬5,000元+2,390元）/30日=1,246元】，是原告請

01 求被告自系爭契約終止翌日起，至遷讓返還系爭建物日止，
02 按日給付1,246元，自有理由。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
04 被告給付如主文第1項所示；依民法第439條規定、系爭契約
05 約定、民法第179條規定，請求被告給付如主文第2項所示
06 （計算式：系爭租金102萬5,667元+系爭費用1萬7,188元=10
07 4萬2,855元），及其中82萬5,000元自114年12月15日起（見
08 本院卷第45頁）、其中21萬7,855元自115年1月30日起（見
09 本院卷第143頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息；依民法第179條規定，請求被告給付如主文第3項所示，
11 均有理由，應予准許。

12 五、本件原告業已陳明願供擔保，請求准予宣告假執行，經核與
13 民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保
14 金額，予以准許。

15 六、訴訟費負擔依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日
17 民事第一庭 審判長法官 張永輝
18 法官 李麗珍
19 法官 秦偉翔

20 正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

22 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 115 年 4 月 29 日
24 書記官 蔡宜霈