

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第624號

原告 卓越化學股份有限公司

法定代理人 謝志昂

訴訟代理人 陳仲豪律師

被告 潔易管理顧問有限公司

法定代理人 李昕哲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段00○號即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷0○0號房屋2樓如附件所示之「總經理室」及「財務室」騰空並返還原告。

被告應自民國114年6月30日起至返還上開不動產之日止，按月給付原告新臺幣13,750元。

被告應給付原告新臺幣220,000元，及自民國114年6月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，無正當理由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，爰依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，分別引用原告之民事起訴狀、民國114年7月24日民事陳報狀、114年8月5日民事補充說明狀、114年8月21日民事減縮聲明狀及本院114年7月11日、114年9月22日之言詞辯論筆錄。

01 三、原告主張被告於112年11月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱  
02 系爭租約），向伊承租桃園市○○區○○段00○號即門牌號  
03 碼桃園市○○區○○路0段000巷0○0號房屋（下稱系爭房  
04 屋）1樓及2樓之總經理室及財務室，租賃期間自112年12月1  
05 日起至118年2月28日止，並約定自113年3月1日起至115年2  
06 月28日止每月租金新臺幣（下同）110,000元，自115年3月1  
07 日起至118年2月28日止每月租金116,600元。詎被告竟未經  
08 伊同意，擅將系爭房屋之1樓違法轉租於他人，並自113年12  
09 月起未依約給付租金，迄提起本件訴訟之日止，已積欠租金  
10 440,000元，扣除押租金220,000元後，尚應給付租金220,00  
11 0元（計算式：440,000元-220,000元），爰以起訴狀繕本送  
12 達為終止系爭租約之意思表示；又總經理室及財務室之面積  
13 佔總承租面積之1/8，故被告應自起訴狀繕本送達翌日起，  
14 按月返還其使用總經理室及財務室之利益，即相當於租金之  
15 不當得利13,750元（計算式：110,000元÷8）等情，業據提  
16 出與其所述相符之113年房屋稅繳款書、系爭房屋建物登記  
17 第2類謄本、系爭租約暨平面圖為證（見本院卷第8頁至第15  
18 頁），自堪信為真實。從而，原告依民法第455條、第767條  
19 第1項前段、中段、第179條、系爭租約第3條，請求被告將  
20 系爭房屋2樓如附件所示之「總經理室」及「財務室」騰空  
21 並返還原告，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月30日（見  
22 本院卷第19頁）起至返還上開不動產之日止，按月給付原告  
23 13,750元，暨給付原告220,000元，及自114年6月30日起至  
24 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准  
25 許。

26 四、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴  
27 訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。至原告  
28 陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院職權發動，爰  
29 不另為假執行准駁之諭知。

30 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
02 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日  
03 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑  
04 以上為正本係照原本作成。  
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。  
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
09 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日  
10 書記官 黃怡瑄