臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第675號

原　　告　潘湘菱
訴訟代理人　潘宜婕律師
複代理人　曾煜騰律師
　　張育祺律師
被　　告　法尼新創科技股份有限公司
法定代理人　田書旗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年8 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○段000 號之房屋全部騰空並遷讓返還予原告。
二、被告應給付原告新臺幣貳拾參萬元。
三、被告應自民國一百零九年六月六日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾壹萬伍仟元。
四、訴訟費用新臺幣伍萬玖仟壹佰壹拾參元由被告負擔。
五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按董事長對內為股東會、董事會及常務董事會主席，對外代表公司。董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之；無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。公司法第208 條第3 項。查被告法定代理人即董事長田書旗雖於民國108 年4 月25日起因案遭羈押禁見，有臺灣高等法院在監在押全國紀錄表可稽（見本院個資卷），惟田書旗業經本院合法通知，然拒絕於本院109 年度7 月13日言詞辯論期日到場，有本院送達證書及出庭意見表各1 份在卷可查（見本院卷第47至48頁），是被告自不得逕以之為正當理由，主張無法於言詞辯論期日到場；次

查被告其餘董事田倩宜、張志謙並未互推為代理人，有渠等民事陳述意見狀在卷可稽（見本院卷第54至55頁），是即使2人於上開言詞辯論期日到場，亦無法代表被告公司為訴訟行為；準此，本件被告既經合法通知而不到場，復無民事訴訟法第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。

貳、實體方面

一、原告主張：被告公司前於107年5月31日以訴外人黃淑霞即被告公司之監察人為代理人，向原告承租桃園市○○區○○段○○○○號、門牌號碼桃園市○○區○○里○○路○○段○○○號之房屋（下稱系爭房屋），兩造簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自107年9月1日至117年8月31日，於107年9月1日起至110年8月31日之租金為每月新臺幣（下同）115,000元，應於每月1日給付，被告並於簽約時交付押租金23萬元予原告；詎被告自108年5月起即未依約繳納租金，經原告於108年6月22日、7月1日分別以簡訊、存證信函等方式催繳，然被告僅陸續給付23萬元，迄因被告積欠之租金於扣除押租金後，已達2個月租金之數額，原告乃於同年10月2日寄發存證信函表示終止系爭租約，卻遭被告退回，故原告以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示；系爭租約既已終止，原告自得依民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告返還積欠之租金23萬元，又被告租約終止後，迄今仍占有使用系爭房屋，應屬無法律上原因受有利益，構成原告之損害，原告亦得依民法第179條之規定，請求被告自系爭租約終止日後至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利115,000元。為此，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○段000號之房屋全部騰空並遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告23萬元。（三）被

告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告115,000 元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之公證書、系爭租約契約書、系爭房屋建物登記及坐落土地登記謄本、存摺正反面、桃園市政府府經登字第10791030290 號函文、被告公司變更登記表、原告與田倩宜之簡訊截圖2 紙，及郵局存證信函、信封封面、掛號郵件收件回執各2 紙、電費查詢資料、終止租約公告照片、系爭房屋109 年房屋稅繳款書翻攝照片等件影本為證（見本院卷第12至40頁、第55頁），並經本院依職權向桃園市大溪地政事務所調閱系爭房屋建物登記謄本核閱無訛（見調解卷第65至67頁），且本件被告已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，本院審酌上開事證，堪信原告上開主張為真。

（二）按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第439 條前段、第440 條第1 項、第2 項、第455 條前段、第767 條第1 項前段分別定有明文。經查：

1.被告自108 年5 月起即未依約繳納租金，於扣除押租金23萬元、被告陸續給付租金23萬元後，迄同年10月已積欠達2 個月租金23萬元，原告分別於前開日期以簡訊、存證信

函等方式予以催繳等情，業經認定如前，而原告前開簡訊係由田倩宜收受，此見前開簡訊截圖即明，然田倩宜並非被告之代表人，且前開存證信函亦未經原告收受，均如前述，是以，田倩宜既非被告法定代理人，自無從代被告受意思表示，原告前開催告應未到達被告而不生效力；又原告另於108 年10月18日分別張貼催繳租金之公告於系爭房屋及被告營業所，有前開公告照片可佐，堪認原告已對被告為合法之催告；再本件民事起訴狀繕本係於109 年6 月5 日送達於被告之法定代理人田書旗，並於同日對被告生送達效力，有前開送達證書1 份在卷可佐，是被告於受本件起訴狀繕本送達之日，積欠之租金顯已逾2 個月之數額，則依首開規定，系爭租約應已合法終止無疑，原告自得本於出租人及所有權人之地位，請求被告遷讓並返還系爭房屋。

2.次查系爭租約之租金應於每月1 日給付，亦經認定如前，則至系爭租約於109 年6 月5 日終止時，被告應積欠租金共1,054,167 元【計算式：115,000 元x 9 月＋115,000 元x（ 5 日÷ 30日）＝1,054,167 元，元以下四捨五入】，堪足認定，是原告於前開範圍內，請求被告給付23萬元，洵屬有據，應予准許。

（三）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條但書分別定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294 號判決意旨參照）。查被告於系爭租約終止後，仍無權占有系爭房屋迄今，已如前述，此舉並致原告受有相當租金之損害，則原告依不當得利之法律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，請求被告返還其自109 年6 月6 日起，至騰空

遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月所受相當租金之不當得利115,000 元，要屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第455 條前段、第767 條第1 項前段、第179 條之法律關係，請求如主文第1 至3 項所示，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。而原告就勝訴部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額如主文第4 項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

中壢簡易庭　　法　官　方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　張季容