

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

109年度屏簡字第485號

原告 達興木業股份有限公司

法定代理人 鄭龍雄

訴訟代理人 謝信義律師

被告 阿丹有限公司

法定代理人 鄧淑英

上列當事人間給付租金事件，本院於民國109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣814,000元，及自民國109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國109年11月27日起至遷讓完畢止，按月給付原告新臺幣44,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新台幣814,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告阿丹有限公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告阿丹有限公司向原告承租門牌號碼為屏東市○○街82-3房屋及坐落之基地，租期自民國107年7月15日起至110年7月15日止，共計6年，前3年租金每月為新臺幣（下同）40,000元，以後3年租金為44,000元，押金為80,000元，詎被告自108年2月起即未給付租金，至今積欠21個月租金，共計924,000元，原告前曾以律師函催告被告給付租金，但被告仍未給付，扣除上開押租金之後，已超過二個月租金未給付，所以依民法第440條規定終止租約，請求原告支付積欠之租金及法定遲延利息，又租約終止後被告無權占用受有相當租金的不當得利，另請求被告自租約終止翌日

起至遷讓完畢止，按月給付44,000之相當租金之利益等語。
並聲明：(一)被告阿丹有限公司應給付原告844,000元，及自
109年11月18日筆錄送達被告翌日起至清償日止，按年息5
%計算之利息。(二)被告應自108年11月18日筆錄送達翌日起
至遷讓完畢止，按月給付原44,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
陳述。

四、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。」此民法第439條前段、
第440條第1、2項、第455條前段定有明文。可知承租人
於租賃期間內，有給付租金之義務，而於租賃關係消滅後，
有租賃物之義務。經查：

(一)被告阿丹有限公司向原告承租門牌號碼為屏東市○○街82-3
房屋及坐落之基地，租期自107年7月15日起至110年7月
15日止，共計6年，前3年租金每月為40,000元，以後3年
租金為44,000元，押金為80,000元，被告自108年2月起即
未給付租金，至今積欠21個月租金，共計924,000元（計算
式： $21 \times 44,000 = 924,000$ ）等情，業據原告提出房屋租賃
契約、律師函及回執為證（見本院卷第15-25頁），應可信
為真實。又原告於109年11月18日言詞辯論時當庭表示終止
系爭租賃契約（見本院卷第98頁背面），而該日言詞辯論筆
錄經本院於109年11月26日送達予被告法定代理人（見本院
卷第100頁送達證書），則依上開規定，本件兩造間之系爭
租賃契約已於109年11月26日終止。

(二)又本件被告積欠原告21個月租金，合計924,000元，已如上
所述，惟原告於起訴狀自承「保證人洪顯明代繳30,000元租

金」等語（見本院卷第13頁），則扣除此30,000元及被告之押租金80,000元後，則被告積欠原告租金814,000元（計算式：924,000－30,000－80,000＝814,000），故原告本於系爭房屋租賃契約請求被告給付租金814,000元，及自本院109年11月18日言詞辯論筆錄被告翌日起（即109年11月27日，該筆錄於109年11月26日送達被告，已如上所述）至清償日止，按法定利率即年息5％計算之遲延利息，為有理由，逾此部分，即無理由，應予駁回。

五、又按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」此民法第179條亦定有明文。本件系爭房屋於系爭房屋租賃契約終止之日後，即109年11月27日開始，被告無權繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用收益，被告即能獲得相當於租金之利益，故原告請求自109年11月27日起至遷讓完畢止，按月給付原告44,000元，亦有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟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，職權宣告假執行。另依同法第392條第2項，爰依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 6 日
屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 1 月 6 日
書記官 潘豐益