

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第1125號

原告 宏諦實業股份有限公司

法定代理人 溫文煦

訴訟代理人 李純安律師

被告 英商赫德森環球資本有限公司

法定代理人 梁永堅

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來（108年度北簡字第335號），本院於中華民國108年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號26樓之6房屋全部騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬壹仟捌佰柒拾壹元，及自民國一百零八年一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年一月十一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬肆仟元，及按週年利率百分之十計算之違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告均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，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時，訴之聲明第2、3項為：「二、被告應給付原告新臺幣（下同）200,516元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、被告應自民國107年8月23日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告74,000元及年息百分之

十之違約金。」嗣於訴狀送達後，變更此部分訴之聲明為：「二、被告應給付原告541,871元，及自108年1月11日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、被告應自107年1月11日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告74,000元及年息百分之十之違約金。」核其性質係為擴張及減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告於105年6月1日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號26樓之6房屋全部（下稱系爭房屋），約定租期為自105年6月1日起至110年5月31日止，約定租金為前24個月每月69,000元、後36個月為每月74,000元，應於每月1日前給付租金予原告，並約定如期滿未交還系爭房屋，被告應自租賃期滿之期日起算至遷讓交還終了之日止，按實際租金加年息百分之十之金額給付違約金，兩造並訂立有房屋租賃契約（下稱系爭租約）。詎被告自107年3月起迄今均未給付租金，經原告於107年8月3日以存證信函催告，均未獲置理，原告則於108年1月10日以起訴狀繕本送達被告而為終止系爭租約之意思表示，自107年3月起至108年1月10日原告終止系爭租約之日止，被告已積欠租金共計748,871元（計算式：107年3月至5月租金69,000×3+107年6月至12月租金74,000×7+108年1月1日起至同年月10日止租金74,000×10/31=748,871），扣除被告已交付之三個月押租金207,000元，尚欠原告租金541,871元（計算式：748,871-207,000=541,871）自得依兩造間系爭租約、租賃物返還請求權之法律關係等規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及給付積欠之租金541,871元，並按月依每月租金74,000元按週年利率百分之十計算之違約金。又系爭租約經原告終止後，被告即無使用系爭房屋之合法權源，原告並得依民法第179條規定，請求被告按月給付原告自起訴狀繕本送達被告翌日起至被告遷讓交還系爭房屋之日止之相當於租金之

01 不當得利74,000元等語。並聲明：如主文所示。
02 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
03 陳述。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
06 同自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法
07 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
08 者，準用第一項之規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項
09 分別定有明文。查，原告主張被告向原告租賃系爭房屋，約
10 定租期為自105年6月1日起至110年5月31日止，租金為約定
11 租金為前24個月每月69,000元、後36個月為每月74,000元，
12 應於每月1日前給付租金予原告，並約定如期滿未交還系爭
13 房屋，被告應自租賃期滿之翌日起至遷讓交還終了之日止，
14 按實際租金加年息百分之十之金額給付違約金，被告自107
15 年3月起已積欠租金達10個月又10日共748,871元，扣除押租
16 金207,000元後，尚欠租金541,871元，經原告催告未果，已
17 終止系爭租約等事實，業據原告提出房屋租賃契約書、建物
18 登記第一類謄本、土地登記第一類謄本各1份、存證信函及
19 收信回執（見臺灣臺北地方法院108年度北簡字第335號民事
20 卷）等為證。被告受本院相當時期合法之通知，於言詞辯論
21 期日既未到場，復未提出任何書狀爭執，經本院調查證據之
22 結果，可信為真正。

23 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終
27 止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、第455條
28 前段分別定有明文。本件系爭租約既因被告遲付租金達二個
29 月以上，且經原告為終止之意思表示，依前揭規定，原告基
30 於租賃物返還請求權請求被告返還系爭房屋，為有理由，應
31 予准許。

01 (三)又依系爭租約第3條約定，被告每月應繳租金數額租金為前2
02 4個月每月69,000元、後36個月為每月74,000元，應於每月1
03 日前給付租金予原告，然被告自107年3月起即未繳交租金，
04 至系爭租約於108年1月11日因終止而失效前，尚欠10月又10
05 日之租金未付，以押租金207,000元扣抵後，尚欠原告租金
06 541,871元等事實，已如前述，則原告基於系爭租約請求被
07 告應給付積欠之租金合計541,871元，亦屬有據。

08 (四)再按系爭租約第9條第3項（即9-3）約定，承租人租賃期滿
09 不交還房屋者，應自租賃期滿之次日起，至遷讓交還終了之
10 日止，按實際租金加年息百分之十之金額給付違約金。是原
11 告另請求被告應自108年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日
12 ，按月給付原告以租金74,000元按週年利率百分之十計算
13 之違約金，亦屬有據。

14 (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
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
16 第179條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用
17 租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有
18 不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會
19 通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之
20 利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查被
21 告向原告承租系爭房屋，並兩造間之租賃關係業經終止，核
22 如前述，則被告於租賃關係消滅後，仍繼續無權占有使用系
23 爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使
24 用收益系爭房屋之損害。茲原告將系爭房屋出租與被告，至
25 終止系爭租約之時每月租金為74,000元，業如上述。準此，
26 原告依不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止之日
27 即108年1月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告以
28 74,000元計算之相當於租金之不當得利，亦屬可採。

29 (六)綜上所述，原告依民法第455條前段之規定及系爭租約之法
30 律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋；且依系爭租約、不當
31 得利之法律關係，請求被告給付積欠之租金合計541,871元

，並請求被告給付自系爭租約終止之日即108年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利74,000元，及以租金74,000元按週年利率百分之十計算之違約金，均有理由，應予准許。

五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。又就將來給付之訴之假執行之聲請部分，因財產權之將來給付訴訟，在判決時履行期固未屆至，惟在判決確定前，仍有屆清償期之可能或有部分屆清償期，不能謂無宣告假執行之實益，故仍應宣告假執行，併予敘明。

六、訴訟費用負擔及宣告假執行之依據：民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款。

中 華 民 國 108 年 6 月 17 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 戴博誠

以上正本係照原本作成。

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20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 108 年 6 月 17 日

書記官 林素真