臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第10171號

原　　告　大洋僑果股份有限公司
法定代理人　陳清福
訴訟代理人　林明智
被　　告　東美創新農業股份有限公司
法定代理人　陳益盛
訴訟代理人　何佳軒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國108年2月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○○路○段○○○號三樓三○五室房屋騰空遷讓返還與原告。

被告應給付原告新臺幣柒拾參萬捌仟壹佰柒拾元，及自民國一百零七年二月十二日起至返還如主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬柒仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；本判決第一項被告如以新臺幣玖佰貳拾肆萬元、本判決第二項被告如以新臺幣柒拾參萬捌仟壹佰柒拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：被告前於民國106年4月23日向原告承租座落於臺北市○○區○○○路○段○○號3樓305室房屋（下稱系爭房屋），約定租期自106年4月23日起至108年4月22日止，每月租金新臺幣（下同）77,000元，水、電及管理費用由被告自行負擔，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎被告自106年4月23日起即未支付租金，經原告於107年2月7日以存證信函催告被告於文到3日內給付積欠之租金，逾期即終止租約，然被告於107年2月8日收受該存證信函後仍未給付，故系爭租約於107年2月11日終止。被告應於系爭租約終止後

遷讓返還系爭房屋及給付積欠之租金，然被告迄今仍未返還，致原告每月受有相當於租金之損害77,000元。又被告尚應給付自106年4月23日起至107年2月11日止共10個月又19日之租金共818,773元〔77,000元x 10月+2,567元（每日租金）x 19日〕，經扣除押金154,000元後，被告尚積欠664,773元。又被告積欠106年4月至同年12月之管理費94,534元及107年1月至同年6月之管理費55,863元，故被告尚應給付原告代墊之管理費150,397元（94,534+55,863）。為此依租賃契約、不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○○路○段○○號3樓305室房屋騰空遷讓返還與原告；㈡被告應給付原告815,170元（664,773+150,397），及自107年2月12日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告77,000元；㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：對請求管理費及積欠之租金部分不爭執，但被告有被鎖門，希望可以扣除兩個月租金等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、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2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。又租賃期間自民國106年4月23日起至108年4月22日止，共計貳年；每月租金新臺幣柒萬柒仟元整（含稅）；水、電費及營業所需繳納之稅捐等由乙方（即被告）負擔；如有管理費等亦由乙方負擔；乙方遲付租金之總額達二個月之租額，並經甲方（即原告）定相當期間催告，乙方仍不為支付者，甲方得逕為終止租約，系爭租約第2條第1項、第3條第1項、第5條、第8條分別定有明文。再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，民法第179條定有明文。又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年度臺上字第294號判決意旨參照）。

四、查原告主張之事實，業據提出系爭租約、存證信函及回執、切結書等件為證，核屬相符，且被告亦不否認其自106年4月起即未給付租金，則原告主張兩造之租約業因被告積欠租金達二期以上而經原告於107年2月11日依法終止等情，自屬有據。被告雖辯稱原告於107年4月將系爭房屋加鎖，致其無法進入辦公云云，惟被告於108年2月20日言詞辯論期日到庭自陳原告有將鑰匙交予被告，並未限制其進出等語，顯見被告仍得就系爭房屋為使用收益，自不影響其已積欠原告達2期以上之租金未給付及仍有繼續占用系爭房屋事實之認定，則原告於租約終止後依約請求承租人即被告將系爭房屋返還原告，應屬有據。又被告不爭執其未給付自106年4月23日起至107年2月11日止之租金，並同意給付106年4月至107年6月之管理費共150,397元，則扣除保證金154,000元後，原告請求被告給付積欠之租金及管理費共738,170元　77,000元x 9月（原告誤算為10個月）+2,567元（每日租金）x 19日+150,397元-154,000元＝738,170元，元以下四捨五入，下同∨，即屬有據，逾此範圍之請求，尚非可採。再者，本件被告於系爭租約107年2月11日終止後，被告迄今未將系爭房屋返還原告，其占有系爭房屋即屬無法律上原因，堪認被告自107年2月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月受有相當於租金額77,000元計算之利益，致原告受有不能使用系爭房屋而相當於無法收取租金77,000元之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自107年2月12日起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77,000元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上，原告請求被告返還系爭房屋，並給付738,170元，及自107年2月12日起至遷讓交屋之日止，按月給付77,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，尚非有據，不應准

許。

六、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款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，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　1　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（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　　108　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　官逸嫻