

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第15729號

原告 林清弘
林周敏慧
翁逸修

上列三人共同

訴訟代理人 陳明隆律師

被告 林軒 住臺東縣○○市○○路○○○巷○○號
上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一百零八年一月三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○○路○○○巷○○號一樓房屋返還原告，並自民國一百零七年十一月一日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

被告應給付原告新臺幣貳拾萬伍仟元，及自民國一百零七年十二月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟柒佰玖拾壹元由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一、二項所示。

二、陳述略稱：

(一)緣民國一百零四年四月至一百零六年四月間，訴外人陳阿梅已曾向原告承租坐落臺北市○○區○○○路○○○巷○○號一樓房屋（下稱系爭房屋）作餐廳使用，嗣前揭租約屆期後，被告林軒復向原告承租系爭房屋，兩造於一百零六年五月二日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），雙方約定租賃期間三年，自一百零六年五月一日起至一百零九年四月三十日止、租金每月新臺幣（下同）五萬五千元、租金應於每月一日前繳納，被告於簽約時，先交付原告十八萬元作為押租金，被告如不續租，原告應於被告遷空交還房屋後無息退還，本地址為住宅使用，如被告需改為營業使用，應自行負擔

費用，如有營業違規罰款由被告負責繳納，均與原告無關。

(二) 詎被告因違章營業被裁罰在案，自一百零七年三月起即未給付租金，經原告於一百零七年四月二、三日、一百零七年七月三日屢次以手機通訊軟體催告，均未獲被告清償，而被告自一百零七年三月起至同年十月，積欠七個月租金三十八萬五千元（計算式： $55,000 \times 7 = 385,000$ ）未付，扣抵押租金十八萬元後，尚積欠租金二十萬五千元（計算式： $385,000 - 180,000 = 205,000$ ）。

(三) 被告明知已違約，竟於一百零七年七月八日及同年九月九日通知原告略以：因原告未於被告承租時告知系爭房屋為住宅使用，其使用系爭房屋為餐廳，已遭限期停業及罰款，原告出租系爭房屋已涉犯刑事詐欺及應負民事損害賠償責任，並提出「解決欠租方案」，以被告現積欠五個月租金為二十七萬五千元，扣抵押租金十八萬元，尚欠九萬五千元、被告願將「林軒餐廳」作價八十萬元頂讓予原告，則扣抵應付未付租金後，原告應再給付六十萬元予被告云云。

(四) 原告不得已於一百零七年七月二十三日以存證信函及手機通訊軟體通知被告，內容略為：系爭租約第二十條業已載明系爭房屋為住宅區，倘有變更商業使用，其費用及違規裁罰由被告自負其責等語，而被告現積欠租金達五個月未給付已屬違反系爭租約之約定，故被告應於文到十四日內給付租金，倘未給付，請將系爭房屋回復原狀交還原告，且不另催告於一百零七年八月十五日終止系爭租約，存證信函雖以查無此人退件，但被告已透過通訊軟體知悉前揭存證信函內容。詎被告竟委託胡峰賓律師發律師函指摘稱原告前揭存證信函之主張係違反債之義務且權利濫用，涉有詐欺罪嫌云云，惟被告既不給付欠租，系爭租約業已終止，被告即應將系爭房屋交還原告，並清償積欠之租金，及自系爭租約終止日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金數額之每月五萬五千元不當得利，爰依系爭租約第十二條、第十四條之約定、民法第一百七十九條不當得利及民法第四百五

十五條租賃物返還等法律關係提起本件訴訟，原告除業以手機通訊軟體催告給付租金及終止系爭租約外，並再以起訴狀繕本送達向被告為終止系爭租約之意思表示。

三、證據：提出原告與訴外人陳阿梅簽立房屋租賃契約書影本一件、林軒餐廳商業登記基本資料一件、系爭租約影本一件、一百零七年四月二日、同年月二十日、同年七月三日通訊軟體紀錄影本一件、一百零七年七月八日兩造間通訊軟體紀錄影本一件、一百零七年七月九日兩造間通訊軟體紀錄影本一件、一百零七年七月二十三日台北金南郵局第三〇一號存證信函影本一件、存證信函退件信封封面之影本一件、一百零七年七月二十三日手機通訊軟體紀錄影本一件（共四頁）、一百零七年八月十三日律師函影本一件、一百零七年八月十三日手機通訊軟體紀錄影本一件、系爭房屋第二類建物登記簿謄本影本一件為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

丙、本院依職權調取被告個人戶籍資料，另將原告起訴狀繕本送達被告曾委託發律師函之胡峰賓律師，經該律師以與被告失去聯繫為由將起訴狀繕本退回本院。

理由

一、程序方面：

(一)按民事訴訟法第十條規定：「因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」。又民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款規定：「下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。」。經查本件系爭房屋位於本院轄區，依前揭規定本院對本事件具有管轄權，且本件應適用簡易程序，合先敘明。

(二)本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論

而為判決。

二、本件原告主張之事實，已據其提出原告與訴外人陳阿梅簽立房屋租賃契約書影本一件、林軒餐廳商業登記基本資料一件、系爭租約影本一件、一百零七年四月二日、同年七月八日兩造間通訊軟體紀錄影本一件、一百零七年七月九日兩造間通訊軟體紀錄影本一件、一百零七年七月二十三日台北金南郵局第三〇一號存證信函影本一件、存證信函退件信封封面之影本一件、一百零七年七月二十三日手機通訊軟體紀錄影本一件（共四頁）、一百零七年八月十三日律師函影本一件、一百零七年八月十三日手機通訊軟體紀錄影本一件、系爭房屋第二類建物登記簿謄本影本一件為證，經核對相關證物原本無訛，被告未到庭爭執，亦未提出書狀做任何聲明或陳述，堪認原告主張為真實。

三、按「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」，民法第四百四十條第二項、四百五十五條前段定有明文；次按土地法第一百條第三款規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」；再按「出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示。」（最高法院八十七年度台簡上字第七號裁判意旨參照）。末按「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。」，民法第一百七十九條定有明文。

四、經查：（一）本件被告自一百零七年三月起未依約繳付租金，原告於一百零七年七月二十三日以欠租近五個月為由，以存證

01 信函及手機通訊軟體催告被告於十四日內給付欠租，否則屆
02 期未給付即以該函為一百零七年八月十五日終止系爭租約之
03 意思表示，被告當日已透過手機通訊軟體知悉原告寄發存證
04 信函之催告內容（參本院卷第七十三頁），然迄未給付欠租
05 ，參酌前揭最高法院裁判意旨所示之見解，應認系爭租約已
06 於一百零七年八月十五日終止，是兩造間租賃關係已因原告
07 終止系爭租約而消滅，被告仍無權占有系爭房屋，原告自得
08 請求被告返還系爭房屋，是原告依前揭民法第四百五十五條
09 之租賃物返還請求權請求被告返還系爭房屋，自屬有據；(二)
10 原告就系爭租約終止前被告佔用系爭房屋主張給付欠租，就
11 系爭租約終止後被告佔用系爭房屋則依前揭民法第一百七十七
12 九條規定主張相當於租金之不當得利，則原告就自一百零七
13 年三月計算至十月共七個月之金額三十八萬五千元（計算式
14 ： $55,000 \times 7 = 385,000$ ），扣抵押租金十八萬元後請求二十
15 萬五千元（計算式： $385,000 - 180,000 = 205,000$ ），並自一
16 百零七年十一月一日起至被告返還系爭房屋之日止，請求被
17 告按月給付原告五萬五千元，其請求亦屬有據。

18 五、從而，原告本於系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利返
19 還請求權之法律關係提起本訴，請求：(一)被告應返還系爭房
20 屋，暨自一百零七年十一月一日起至遷讓系爭房屋之日止，
21 按月給付原告五萬五千元；(二)被告應給付原告二十萬五千元
22 ，及自起訴狀繕本送達翌日（即一百零七年十二月二日）起
23 至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予
24 准許。

25 六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用
26 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一
27 項第三款規定，應依職權宣告假執行。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第四百三十三
29 條之三、第七十八條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 1 月 31 日

31 臺北簡易庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（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 1 月 31 日

書記官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	11,791元	
合 計	11,791元	