臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第58號

原　　告　許碧花
訴訟代理人　徐惠珍律師
　　涂曉雯
被　　告　兩岸同心發展股份有限公司
法定代理人　鄭源輝　（現在境外，受送達處所不明）
　　黃條祥
　　盧張年

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年2 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○號一樓及二樓之房屋全部遷讓返還原告。
二、被告應給付原告新臺幣柒拾壹萬肆仟捌佰零壹元。
三、被告應自民國108 年1 月5 日起至被告全部遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬參仟元。
四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算，公司法第24條定有明文。再依同法第322 條第1 項規定：「公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限」，而公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人，同法第8 條第2 項復有明文。故股份有限公司未經選任清算人時，以其董事為法定清算人。經查，被告兩岸同心發展股份有限公司業經新北市政府於民國107 年6 月26日以新北府經司字第1078096076號函命令解散，該公司董事黃條祥雖曾向法院呈報清算人，但因未補正股東名冊、選任清算人之股東會會議等件而不予備查，此有公司變更登記事項卡、上開函文及本院107 年度司司第383 號審理單影本在可稽（見本院卷一第59頁至62頁、卷二第

39頁、第109 頁），依上開說明，本件應以全體董事即鄭源輝、黃條祥、盧張年為被告之法定代理人，應予准許，合先敘明。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件原告於108 年1 月4 日言詞辯論期日變更請求被告給付之租金金額及不當得利之起算時點部分，僅係因應起訴後事實所為之更正，未變更訴訟標的，非屬訴之變更追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：㈠兩造於民國106 年5 月間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有坐落於新北市○○區○○路○○巷○ 號1 、2 樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期為3 年，自106 年5 月14 日（民事起訴狀誤為「106年10月15日」）起至109 年5 月11日止，每月租金新臺幣自（下同）43,000元，水費、電費均由被告自行負擔。詎被告承租未久即有遲付租金情事，經原告以押金86,000元抵償後，迄106 年11月15日止，租欠租金額已達2 個月以上，且被告未依約繳付同年9 月至同年10月之水費2,674 元、同年5 月至同年9 月電費88,627元，合計共91,301元。嗣原告多次寄發存證信函向被告定期催告給付欠租及水電費均未獲置理，遂於107 年8 月9 日向法院聲請公示送達方式對被告定期催告清償所欠租金及水電費，並為逾期未繳即終止系爭租約之意思表示，被告仍不繳納，其後被告之法定代理人之一黃條祥於108 年1 月4 日言詞辯論期日到庭應訊，原告即當庭再向其為終止租約之意思表示，是系爭租約最遲應於108 年1 月4 日終止，又自106 年10月15日起至108 年1 月4 日止被告未繳納租金共計623,500 元（計算式:43,000<元> × 14.5< 月> ＝623,500)。㈡綜上所述，爰依民法第455 條、第767 條第1 項前段、第179 條前段規定及系爭租約之約定，請求被告返還系爭房屋及給付積欠之水電費暨租金共714,80

1元，並自108年1月4日至返還系爭房屋止按月賠償原告相當於租金之損害43,000元等語。其聲明為：①被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。②被告應給付原告714,801元。③被告應自108年1月4日起至被告將系爭房屋全部遷讓返還原告，按月給付原告43,000元。

二、被告則辯稱：其雖對未繳納系爭房屋租金及水電費不爭執，但其前於107年10月1日曾進入系爭房屋，發現該處有原告經營之公司車輛停駐及堆放之紙箱雜物，可見原告早已將系爭房屋收回使用等語。

三、查原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、存證信函、電費未繳通知、水電費繳費憑證（以上均影本）、聲請意思表示公示送達狀等件為證【見本院106年度重簡2258號卷第19頁至44頁、本院卷一第87至93頁】為證，被告對未依約繳納系爭房屋租金及水電費之事實亦不爭執，堪信原告上開主張為真實。至被告雖以前揭情詞置辯，但已為原告否認，且依卷附被告所提照片，無法證明系爭房屋早已遭原告收回使用，是被告上開辯解，洵無足採。

四、茲就原告各項請求分述如下：

㈠返還租賃物及積欠租金部分：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2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421條第1項、第439條前段、第440條、第455條前段、第767條第1項前段定有明文。次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87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。再按租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判例要旨參照）。

2.查系爭房屋租金迄106年11月15日止經扣除押金後已有2個月未繳納，經原告於107年8月9日向法院聲請公示送達方式對被告定期催告清償積欠租金，並為逾期未繳即終止系爭租約之意思表示，被告仍不繳納，其後被告之法定代理人之一黃條祥於108年1月4日言詞辯論期日到庭應訊，原告即當庭再向其為終止租約之意思表示之事實，業如前述，應認系爭租約已於108年1月4日終止，是原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬合法有據。

3.又依系爭租約約定系爭房屋每月租金為43,000元，則原告請求被告給付自106年10月15日起至108年1月4日系爭租約終止之積欠租金共623,500元（計算:43,000<元> × 14.5<月> ＝623,500），亦屬有據。

㈡代墊水費、電費部分：

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條前段定有明文。查系爭租約既約定系爭房屋承租期間之水電費應由被告自行負擔，被告卻未繳納而由原告代為其清償水電費共91,301元，被告顯無法律上原因受有免除繳納該等費用之利益，並致原告受有該代墊款之損害，是原告請求被告返還其代墊之水電費91,301元，於法核無不合。

㈢相當租金損害之請求部分：

查系爭租約應於108年1月4日終止，已如前述，被告於系爭租約終止後未交還系爭房屋，顯使原告受有無法使用系爭

房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益。而被告向原告承租系爭房屋之租金每月為43,000元，自堪認此租金額即為被告使用系爭房屋每月所受之利益。準此，原告請求被告自108年1月5日即系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利43,000元，為有理由。

四、從而，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告全部遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條前段規定及系爭租約約定，請求被告給付積欠租金及代墊水電費共714,801元（積欠租金623,500元＋代墊水電費91,301元＝714,801），及自108年1月5起至被告全部遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付43,000元，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　19　　日

民事第三庭　　法　　官　　古秋菊

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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　　3　　月　　19　　日

書記官　　蔡叔穎