

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第46號

原告 大都會國際飯店股份有限公司

法定代理人 曹來春

訴訟代理人 黃齡巧律師

被告 晶禧酒店股份有限公司

法定代理人 鍾亞宸

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,290,224元，及自民國110年3月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應將其址設高雄市○○區○○○路○○○號1樓、6樓、7樓之1-4、8樓、9樓、10樓之1-3、11樓-21樓營業登記及公司登記遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1,763,000元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前於民國107年11月16日與被告之前身晶澤酒店股份有限公司籌備處（晶澤酒店股份有限公司成立後，於108年1月18日變更公司名稱為晶禧酒店股份有限公司，兩者統一編號均為00000000）簽訂房屋租賃契《（下稱系爭租約）》，約定將原告所有坐落於高雄市○○○路○○○號1樓、6樓、7樓之1、7樓之2、7樓之3、7樓之4、8樓、9樓、10樓之1、10樓之2、10樓之3、11樓、12樓、13樓、14樓、15樓、16樓、17樓、18樓、19樓、20樓、21樓及地下2樓之建物（下合稱系爭建物）出租予被告，兩造約定自108年3月起至113年2月，每月租金為新臺幣（下同）

01 1,102,500 元，租金於每月 1 日支付，租賃期間 10 年 1 月等
02 租賃條件。詎被告於 109 年 4 月起未依約給付租金，經原告
03 於 109 年 4 月 24 日以都會字第 01090424001 號函催告 4 月租
04 金，又於 109 年 5 月 15 日以都會字第 01090515001 號函催告
05 4、5 月租金，均未獲給付，原告又於 109 年 5 月 20 日以都
06 會字第 01090521001 號函催告 4、5 月租金及自 109 年 4 月
07 1 日起每日 11,025 元之違約金。被告於 109 年 4 月 28 日與原
08 告協商，擬於 109 年 6 月 10 日一次性給付繳付 109 年 4、5
09 月、6 月租金，且 109 年 2 月原告發現被告損壞系爭建物 10、
10 19、20 樓餐廳及 21 樓空間，要求被告改善，惟被告亦未改善
11 。因被告遲付租金及損壞系爭建物，押租金已不足彌補損失
12 ，原告遂於 109 年 6 月 17 日以都會字第 01090617001 號函通
13 知被告補足押金 2,100,000 元及給付 109 年 4、5、6 月租
14 金，均未獲置理。原告遂於 109 年 7 月 1 日以都會字第 0109
15 0701001 號函通知被告終止租約，並請被告文到十日內遷空
16 並返還系爭建物。從而，被告未依系爭租約約定給付自 109
17 年 4、5、6 月租金，合計積欠租金 3,307,500 元。又依系
18 爭租約第 5 條第 2 項約定，租賃期間因使用系爭房屋所產生
19 之費用，如水費、電費等，均應由承租人負擔。惟被告自 10
20 9 年 5 月起積欠電費 888,178 元、水費 135,271 元、垃圾清潔
21 費 5,000 元、租用通訊設備交換機費用 96,000 元共計 1,124,
22 449 元，上開費用業經原告繳納完畢。再者，原告已於 109
23 年 7 月 1 日通知被告終止租約，並於 109 年 7 月 3 日送達被
24 告，被告與原告協商繼續使用系爭建物至 109 年 7 月 11 日，
25 並支付對價 250,000 元，然被告至 109 年 7 月 31 日始遷出系
26 爭建物，應給付相當於租金之不當得利，應再給付 852,500
27 元。另依系爭租約第 3 條第 5 項約定，乙方（承租人）交付
28 之租金支票，若未經兌現，經甲方（出租人）以書面催告仍
29 未給付者，則自發票日起，每逾一日應加付當時一個月租金
30 百分之一作為違約金。而被告未給付 109 年 4 月、5 月、6
31 月之租金至 109 年 7 月 3 日契約終止時止，故 4 月租金之違

約金1,036,350元（計算式：11,025×94=1,036,350元）
、5月違約金為705,600元（計算式：11,025×64=705,600元）、6月違約金為363,825元（計算式：11,025×33=363,825元），合計2,105,775元。此外，被告之公司登記地現仍設於系爭建物，自屬妨害原告就系爭建物之所有權，原告得依系爭租約第11條第5項規定，請求被告辦理公司遷出登記。綜上所述，被告應給付原告7,390,224元，經扣除押金2,100,000元後，應給付5,290,224元（計算式：3,307,500元+2,105,775元+852,500元+1,124,44元9-2,100,000元=5,290,224元）等語，爰聲明求為判決：（一）被告應給付原告5,290,224元，及自起訴狀繕本最後送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應將其址設高雄市○○區○○○路○○○號1樓、6樓、7樓之1-4、8樓、9樓、10樓之1-3、11樓-21樓營業登記及公司登記遷出。（三）願供擔保請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由

（一）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，民法第421條第1項、第440條第1項及第2項分別定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。查

原告主張之上開事實，業經其提出系爭租約、109 年 4 月 24 日都會字第 000000000000 函、109 年 4 月 24 日都會字第 000000000000 函、109 年 5 月 15 日都會字第 000000000000 函、109 年 5 月 20 日都會字第 000000000000 函、109 年 6 月 17 日都會字第 000000000000 函、109 年 6 月 23 日都會字第 000000000000 函公證書、109 年 7 月 1 日都會字第 000000000000 函、回執、承諾書、電費收據、水費收據、垃圾清潔費收據、通訊設備交換機費收據等件為證（見本院卷第 37 至 233 頁），本院依上開資料審核結果，確與原告主張之事實相符。又被告均於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，則原告主張之事實，應可信為真實。從而，原告依系爭租約之約定，請求被告給付租金 3,307,500 元、電費 888,178 元、水費 135,271 元、垃圾清潔費 5,000 元、租用通訊設備交換機費用 96,000 元，即屬有據。

（二）而被告積欠 109 年 4 月、5 月租金，原告於 109 年 5 月 20 日以都會字第 01090521001 號函催告 4、5 月租金及自 109 年 4 月 1 日起每日 11,025 元之違約金。被告於 109 年 4 月 28 日與原告協商，擬於 109 年 6 月 10 日一次性給付繳付 109 年 4、5、6 月租金，且 109 年 2 月原告發現被告損壞系爭建物 10、19、20 樓餐廳及 21 樓空間，要求被告改善，惟被告亦未改善。因被告遲付租金及損壞系爭建物，押租金已不足彌補損失，原告遂於 109 年 6 月 17 日以都會字第 01090617001 號函通知被告補足押金 2,100,000 元及給付 4、5、6 月租金，均未獲置理。原告遂於 109 年 7 月 1 日以都會字第 01090701001 號函通知被告終止租約。因此，足認原告已依法限期催告其等履行，因被告猶不為支付，原告嗣於 109 年 7 月 3 日依法終止系爭租約甚明。從而，系爭租約已於 109 年 7 月 3 日經原告合法終止，而被告商請原告使用系爭建物至 109 年 7 月 11 日，並支付 250,000 元之對價，而至 109 年 7 月 31 日始搬離，在此期間為

01 無權占有系爭建物，揆諸前揭說明，自應給付相當於租金
02 之利益。故原告請求被告給付自109年7月1日起至同年
03 7月31日止相當於租金之不當得利852,500元。又系爭租
04 約第3條第5項約定違約金，自催告之日起至契約終止日10
05 9年7月3日，每日按月租約1%計算，共計2,105,775
06 元，亦屬有理，應予准許。

07 (三)原告已於109年7月3日依法終止兩造間之租賃契約，業
08 如前述，則被告2人自該日起自不得再占有使用系爭建物
09 ，惟被告公司登記地址仍在「高雄市○○區○○○路○○○
10 號1樓、6樓、7樓之1-4、8樓、9樓、10樓之1-3、
11 11樓-21樓」，此有原告提出之有限公司變更登記表為憑
12 (見本院卷第29至35頁)，按系爭租約第11條第5項約定
13 ，乙方(承租人)無條件同意於本契約終止後三十天內將
14 登記於租賃標的物之營業登記註銷或遷移並通知甲方(出
15 租人)請求被告辦理公司遷出登記。故於系爭租約終止後
16 ，原告請求被告辦理公司遷出登記乙節，洵屬有據，應予
17 准許。

18 五、綜上所述，原告請求被告給付5,290,224元，及自起訴狀繕
19 本最後送達翌日即110年3月4日(見審重訴卷第259-1頁)起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且被告應將公司
21 登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號1樓、6樓
22 、7樓之1-4、8樓、9樓、10樓之1-3、11樓-21樓辦理公司遷
23 出登記。辦理遷出登記，均有理由，應予准許。

24 六、原告原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌
25 定相當之擔保金額宣告之。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
27 第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
29 民事第四庭 法官 郭任昇

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日

03 書記官 林秀敏