

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第403號

原告 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 李文明

訴訟代理人 葉穰嫻

被告 亮麗專業洗衣有限公司

法定代理人 郭瀚文

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌高雄市○○區○○街000號1樓房屋如附圖斜線所示部分騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣16萬2,392元。

三、被告應自民國112年8月28日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣19萬5,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣3萬5,155元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、本判決勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣344萬7,832元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的歷次書狀與言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

（一）經核，原告主張被告於民國109年8月10日向其承租如主文第一項所示之房屋（下稱系爭房屋），每月租金新臺幣

（下同）6萬5,000元，被告自112年4月即未給付租金，兩造於同年8月27日終止租約，被告迄今仍未點交返還系爭房屋，且尚積欠租金2萬2,742元等事實，業據提出起訴狀所附文件為證，應堪信實，則原告請求被告返還系爭房屋，及自112年8月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付6萬5,000元（即租約終止後相當於租金之不當得利），應屬有據，均應准許。

（二）另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。原告另請求被告應給付將系爭房屋回復原狀之拆裝費用計13萬9,650元等情，業據其提出柏樹裝潢工程有限公司估價單為憑（見本院卷第85頁）。而依系爭租約第4條第3項約定：「於租賃期滿或終止契約時，乙方應將標的物回復原狀後返還予甲方，並不得像甲方要求遷移費用。」（見本院卷第17頁），可知系爭租約關係終止後，被告負有將系爭房屋回復原狀之義務。是依上開條文規定，原告請求回復原狀之拆裝費用，應屬有據。

（三）按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。本件原告請求5倍違約金部分，依兩造就系爭房屋簽訂之租賃契約（下稱係爭契約）第6條固有明文約定，然本院審酌原告雖因未能取回房屋而受有損害，然被告持續占有系爭房屋期間，仍應將其所受相當於系爭租約所約定每月6萬5,000元租金之不當得利返還原告，因認原告請求共計5倍之違約金，顯屬過高，加計不當得利後，應以2倍為當，即原告按月請求19萬5,000元（相當於租金之不當得利65,000元+2倍違約金130,000元）範圍內為有理由。而就相當於租金之不當得利債權及懲罰性違約金部分，併請求自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦均屬有據，核無不

01 合，均應予准許。

02 (四) 末按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清
03 償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清
04 償時，指定其應抵充之債務；清償人不為前條之指定者，
05 一左列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期
06 者，儘先抵充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期
07 者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債
08 務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益相等者，已先
09 到期之債務，儘先抵充。三、獲益及清償期均相等者，各
10 按比例，抵充其一部。民法第321條、第322條分別定有明
11 文。經查被告雖抗辯其曾於112年8月至同年10月間匯款17
12 萬元（下稱系爭款項）予原告，係欲清償系爭房屋之租金
13 云云。然依卷內資料所示，未能證明被告還款時已指定抵
14 充債務，尚不得僅以原告係催討何筆款項，逕認被告於清
15 償時已指定抵充該筆債務，是被告此部分抗辯，並非可
16 採。又查被告另曾向原告承租仁武新德店門市（下稱仁武
17 新德店），兩造係於112年6月30日終止租約，有原告提出
18 之終止租約協議書為憑，而系爭房屋係於同年8月27日終
19 止租約，已如前述，則依上開條文規定，原告主張系爭款
20 項優先抵充已屆清償期之債務即仁武新德店租約終止後尚
21 積欠之9萬元（計算式：112年4月至同年6月積欠租金135,
22 000元+違約金90,000元-履約保證金135,000元=90,000
23 元），應屬合理。被告雖另抗辯稱原告公司經理曾口頭承
24 諾被告若於112年6月30日前完成仁武新德店拆除作業，則
25 不收違約金9萬元云云。然依民事訴訟法第277條本文規
26 定，就對其有利之事實應舉證以實其說，僅憑被告提出之
27 存證信函（見本院卷第135至137頁），尚不足證實上開承
28 諾之真實性，而應受不利益之認定，故仁武新德店所積欠
29 之租金與違約金仍應以原告主張認列相關數額，被告此部
30 分抗辯，亦屬無據。

31 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
02 說明。

03 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
05 內湖簡易庭法 官 黃依晴

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
11 書記官 趙修頡