

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1653號

原告 何淑華

訴訟代理人 林郁倫律師

被告 詠旭資訊科技股份有限公司

法定代理人 陳明聖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 被告應將門牌號碼為新北市○○區○○街000號1、2樓房屋及地下層壹層編號42號、43號停車位騰空遷讓返還原告。
- 被告應給付原告新臺幣70萬元，及自民國113年8月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 被告應自民國113年6月1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋及停車位之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣7萬6,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 訴訟費用由被告負擔。
- 本判決第一項於原告以新臺幣306萬元供擔保後，得假執行。
- 本判決第二項於原告以新臺幣23萬3,000元供擔保後，得假執行。
- 本判決第三項所命之給付，各到期部分，於原告每期以新臺幣2萬5,300元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。復按不變更訴訟標的，而補充或

01 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事
02 訴訟法第256 條定有明文。查本件原告於民國113年11月1日
03 當庭將其訴之聲明第2 項關於利息起算時點由自113年6月1
04 日起算變更為自起訴狀繕本送達翌日起算；並將其訴之聲明
05 第3項關於按月給付原告新臺幣（下同）76,000元部分，更
06 正為按月於每月末日給付原告76,000元，與前揭規定相符，
07 應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：被告於110年10月29日與原告簽訂房屋租賃契約
10 （下稱系爭租約）向原告承租原告所有之新北市○○區○○
11 街000號1、2 樓房屋及地下層臺層編號42號、43號停車位
12 （下稱系爭房屋暨停車位），約定租期自110年11月1日起至
13 112年11月30日止，擔保金（押金）為76,000元， 每月租金
14 為38,000元，應於每月1日前給付。詎被告自111年4月起開
15 始陸續積欠租金，所積欠之租金總額早已超過 2個月，原告
16 曾多次以口頭向被告表示應清償積欠之租金，並於112年10
17 月2日寄發存證信函請被告於文到後3日內清償所有積欠租
18 金，詎被告並未置理，迄112年11月30日租期屆滿止，共積
19 欠租金436,000元。又系爭租約租期屆滿後，租賃關係消
20 滅，被告已無占有系爭房屋暨停車位之正當權源，卻不返還
21 系爭房屋暨停車位，原告自得依民法租賃之法律關係及民法
22 第767條規定，請求被告返還系爭房屋暨停車位。另被告自1
23 12年12月1日起繼續占有系爭房屋暨停車位，屬無權占有，
24 且無法律上之原因而受有相當於租金之利益，原告自得請求
25 被告給付相當租金之不當得利，併得依系爭租約第12條第3
26 項約定請求相當租金一倍之違約金。而被告自112年12月1日
27 起至113年5月31日應給付相當租金之不當得利及違約金金額
28 共計456,000元【計算式：76,000×6=456,000】，惟被告曾
29 於113年1月8日匯款38,000元、同年2月1 日匯款10,000元、
30 同年4月8日匯款30,000 元、同年5月28日匯款18,000元，共
31 計116,000元至 原告所有華南商業銀行林口站前分行帳戶

01 內，是被告上開期間應給付不當得利及違約金，扣除被告上
02 開匯款金額及押租金後，尚餘264,000元未為給付【計算
03 式：456,000－116,000－76,000＝264,000】。綜上，被告
04 迄112年5月31日止應給付原告積欠之租金、相當租金之不當
05 得利及違約金之金額共計700,000元【計算式：436,000＋26
06 4,000＝700,000】，且被告自113年6月1日起至遷讓返還系
07 爭房屋暨停車位止，應按月給付原告相當租金之不當得利暨
08 違約金36,000元等語。其聲明為：1.被告應將系爭房屋暨停
09 車位騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告70萬元，及自
10 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
11 3.被告應自113年6月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋暨停車
12 位止，按月於每月末日給付原告76,000元，及各期應給付之
13 日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並陳明願供擔
14 保，請准宣告假執行。

15 二、被告陳稱：對積欠租金部分不爭執，系爭租約租期屆滿後，
16 伊公司還有繼續使用系爭房屋暨停車位也承認，因伊公司將
17 在明年二月初有一筆資金進來，故應可在明年2月下旬支付
18 所積欠之租金，所以伊希望原告可以讓伊公司繼續租用系爭
19 房屋等語。

20 三、本院之判斷：

21 (一)查原告主張之事實，業據提出系爭房屋所有權狀（其上載含
22 系爭停車位）、系爭租約、原告所有華南商業銀行林口站前
23 分行帳戶存款往來明細表暨對帳單、原告於112年10月2日寄
24 發之存證信函及回執、於112年5月9日委請律師寄發之存證
25 信函及回執、被告於113年5月28日之匯款單據等件影本為證
26 （見本院卷第29至39頁、第47至71頁），復為被告所不爭，
27 自堪信原告上開主張為真實。

28 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
29 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租
30 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
31 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占

01 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1項、
02 第439條前段、第450條第1項、第455條前段、第767條第1
03 項前段定有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之
04 給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
05 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充
06 之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題
07 （最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

08 1.查系爭租約既於112年11月30日租期屆滿而消滅，被告自無
09 繼續占有使用系爭房屋暨停車位之合法權源，而被告迄本院
10 言詞辯論終結前尚未將系爭房屋暨停車位騰空返還乙情，並
11 據被告自承在卷（見本院卷第135頁），則原告依民法第455
12 條前段及第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋暨停
13 車位騰空遷讓返還原告，於法有據。

14 2.再原告主張被告至112年12月14日租期屆至止，尚積欠原告4
15 36,000元租金未付被告既未為爭執，經以押租金76,000元抵
16 充，並扣除被告陸續於113年1月8日、同年2月1日、同年4
17 月8日、同年5月28日分別匯款38,000元、10,000元、30,000
18 元、18,000元共計116,000元至原告所有帳戶以繳納欠租
19 後，被告應尚有租金244,000元未清償【計算式：436,000—
20 76,000—116,000=244,000】，依上開規定，被告自有給付
21 之義務。

22 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
24 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
25 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
26 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又
27 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
28 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
29 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
30 準，無權占有他人管領之不動產，可能獲得相當於租金之利
31 益為社會通常之觀念，此有最高法院61年台上字第1695號判

01 例意旨可資參照。查系爭租約租期既於112年11月30日屆
02 滿，則被告繼續占有使用系爭房屋即屬無權占有，並獲有相
03 當於租金之利益。又依系爭租約第12條第1、3項約定：「1.
04 租期屆滿或租賃契約終止時，乙方(即被告)應將房屋返還甲
05 方(即原告)並遷出戶籍或其他登記... 3.乙方未依第一項
06 約定返還房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相
07 當月租金金額外，並請求相當月租金金額一倍之違約金至
08 返還為止」(見本院卷第34頁)，是原告依民法不當得利
09 法律關係及依系爭租約第12條第3項約定，請求被告給付自1
10 12年12月1日起至113年5月31日止相當租金之不當得利及違
11 約金456,000元【計算式： $(38,000+38,000) \times 6 = 456,000$
12 0】，並自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋暨停車位之日
13 止，按月於每月末日給付原告76,000元，自屬有據。

14 四、從而，原告依民法第767條第1項前段、455條等規定，請求
15 被告將系爭房屋暨停車位騰空遷讓返還予原告，並依系爭租
16 約第3條、第12條第3項等約定，以及民法第439條前段、第1
17 79條規定，請求被告給付700,000元(欠租244,000元+自112
18 年12月1日起至113年5月31日止相當租金之不當得利及違約
19 金456,000元)，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月13日
20 (見本院卷第109頁)起至清償日止，按年息5%計算之法定
21 遲延利息，另自113年6月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋暨
22 停車位予原告之日止，按月於每月末給付原告76,000元，暨
23 各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
24 利息等請求，皆有理由，自應准許，爰判決如主文第一、
25 二、三項所示。末原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經
26 核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

27 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
28 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
29 附此敘明。

30 六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

31 中華民國 113 年 11 月 26 日

01
02
03
04
05

民事第四庭 法官 古秋菊

以上正本係照原本作成

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。

中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

書記官 劉馥瑄