

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第331號

原告 艾蕙服飾開發有限公司

法定代理人 何品瑩

訴訟代理人 王少輔律師

申惟中律師

被告 億圓股份有限公司

法定代理人 李政毅

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年8月13日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新竹市○區○○路000號2樓房屋及門牌號碼新竹市○區○○路000號2樓房屋全部騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣210,000元，及自民國114年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、自民國114年7月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣42,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。

六、本判決第1項、第2項得假執行；第3項已到期部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年1月25日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼新竹市○區○○路000號2樓房屋（下稱大同路房屋）及門牌號碼新竹市○區○○路000號2樓房屋（與大同路房屋合稱系爭房屋），被告並以大同路房屋作為公司登記址，租賃期間自113年2月1日起至114年1月31日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬8000元，應按月於10日以前繳納。又兩造間之系爭租約業於114

01 年1月31日屆滿而未續約，惟被告於期限屆滿後竟拒絕遷
02 讓，且被告於系爭租約終止後，仍繼續占有系爭房屋而未搬
03 遷，而無法律上原因享有相當於租金之利益，依約應按租金
04 數額給付相當於租金之利益及違約金迄至遷讓系爭房屋之日
05 止。原告爰依系爭租約、租賃及不當得利之法律關係及民法
06 第767條第1項規定提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等
07 語。並聲明：(一)被告將系爭房屋全部騰空返還予原告。(二)被
08 告應給付原告42萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息，並自114年7月1日起至遷讓
10 返還系爭房屋之日止，按月給付原告8萬4000元。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張其與被告訂定系爭租約，嗣系爭租約租期屆滿後，
15 被告仍繼續使用系爭房屋而未搬遷等情，業據其提出系爭租
16 約、經濟部商工登記公示資料查詢服務、對話紀錄等件影本
17 為證；且被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
18 明或陳述，視同自認，則原告之主張堪信為真實。

19 (二)返還系爭房屋部分

20 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限
22 屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、
23 收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼
24 續契約，固為民法第450條第1項、第451條所明定。惟出租
25 人慮及承租人取得此項默示更新之利益，於訂約之際，訂明
26 期滿後，絕不續租，或續租應另訂契約或其他相類之情形
27 者，仍難謂不發生阻止續約之效力。經查，系爭租約第2
28 條、第8條分別約定：「租賃期限經甲乙雙方洽訂為1年即自
29 民國113年2月1日起至民國114年1月31日止。」、「乙方
30 (即被告)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出
31 租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時將遷讓交還

01 房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷
02 讓完了之日止…」等語，足見系爭租約之租期為113年2月1
03 日起至114年1月31日止，為定有期限之租賃契約，且系爭租
04 約已於114年1月31日因租期屆滿。又觀兩造對話紀錄可知，
05 被告並未向原告提出續租，原告亦未同意被告續租，依前開
06 說明，租賃期間於114年1月31日屆滿後，系爭租約則不生默
07 示更新之效力，是兩造之租賃關係已消滅。因此原告依系爭
08 租約約定及民法第455條前段規定，請求被告騰空返還系爭
09 房屋，即屬有據。

10 (三)相當於租金之不當得利及違約金部分

11 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。次按系爭租約第8條約定：
13 乙方於租期屆滿時，……如不即時遷讓交還房屋時，甲方每
14 月得向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完了之日止，
15 乙方及連帶保證人丙方，決無異議。復按當事人得約定債務
16 人於債務不履行時，應支付違約金，約定之違約金額過高
17 者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條
18 分別定有明文。又按除當事人另有訂定外，違約金即應視為
19 因債務不履行而生損害之賠償總額。再按約定之違約金過高
20 者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明
21 文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請。所謂相當之
22 數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害
23 情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一
24 切利益為衡量之標準。

25 3.查系爭租約如前述因租期屆滿而消滅，且被告尚未返還系爭
26 房屋，原告自得依約向被告請求未返還系爭房屋期間之相當
27 月租金額不當得利及違約金至返還為止。而兩造於系爭租約
28 第3條已明文約定每月租金數額，是被告自系爭租約屆期翌
29 日即114年2月1日起至114年6月30日止，合計積欠數額為14
30 萬元（計算式：28,000元x5=140,000），是原告請求被告
31 給付14萬元，自屬有據，及自114年7月1日起至騰空返還系

01 爭房屋之日止，按月給付相當於月租金額2萬8000元，即屬
02 有據。又本件違約金之約定，並無具體列出其計算之依據，
03 且與系爭租約之內容相核，無從認定有何填補損害之目的存
04 在，應認為係懲罰性違約金，而原告本於系爭租約第8條約
05 定向被告請求按月給付2倍租金之違約金，惟該違約金之目
06 的若係要督促被告儘快履行返還系爭房屋之義務，本院審酌
07 被告占有系爭房屋期間，原告非不得請求被告給付相當於租
08 金之不當得利，僅原告需承擔被告無法償還之風險，另衡諸
09 被告至今仍不依約搬遷，導致原告須另以訴訟追討系爭房
10 屋、喪失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟狀況
11 等因素，認原告請求按月以租金2倍計算之違約金尚屬過
12 高，應予酌減為按月以租金0.5倍計算即1萬4000元（計算
13 式：28,000元 \times 0.5=14,000元）為適當。是原告得請求被告
14 給付自租期屆滿翌日即114年2月1日起至114年6月30日止共5
15 個月之違約金7萬元（計算式：14,000元 \times 5月=70,000
16 元），並得請求114年7月1日後按月以1萬4000元計算之違約
17 金，逾此數額之請求，則屬無據，不予准許。

18 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
22 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
23 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
24 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
25 段、第203條分別定有明文。查被告所積欠之相當月租金額
26 之租金及違約金，核屬無確定期限之給付，亦無約定之利
27 率，被告應自受催告時起，負遲延責任，而本件起訴狀繕本
28 於114年7月23日寄存送達於被告營業所在地之警察機關，有
29 本院送達證書可憑，依民事訴訟法第138條第2項規定，於同
30 年0月0日生送達效力，是原告請求被告應給付21萬元（70,0
31 00元+140,000元=210,000元），及自起訴狀繕本送達之翌

01 日即114年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延
02 利息，亦屬有據。

03 五、綜上所述，原告依系爭租約、租賃、不當得利之法律關係，
04 請求被告應騰空返還系爭房屋，並請求被告給付原告21萬
05 元，及自114年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息，暨自114年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給
07 付4萬2000元（計算式：28,000元+14,000元=42,000
08 元），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
09 應予駁回。另原告併依民法767條第1項為同一內容之請求，
10 係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院就
11 此部分既已擇一判決原告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自
12 毋庸裁判，附此敘明。

13 六、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟
14 程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3
15 款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
18 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
23 書記官 辛旻熹