

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第710號

原告 興洋建設股份有限公司

法定代理人 謝麗華

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 周仲騏

上列當事人間返還租賃房屋事件，本院於民國112年7月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號十四樓之房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十一年十二月十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬玖仟貳佰伍拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬陸仟伍佰肆拾參元由被告負擔。

本判決第一項部分得假執行，但被告如以新臺幣壹佰伍拾陸萬參仟參佰元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項部分得假執行，但被告如於每屆滿一個月以新臺幣壹拾萬玖仟貳佰伍拾貳元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；又其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查本件原告於起訴時請求被告遷讓返還之門牌號碼臺北市○○區○○○路000號14樓之房屋（下稱系爭房屋），係在本院轄區，核屬前條第2項所規定「其他因不動產涉訟」之情形，本院自有管轄權。次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

訴；但請求之基礎事實同一、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項但書第2款、第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）75000元，及自民國111年12月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路000號14樓之房屋遷讓返還原告，並自111年12月10日起至遷讓返還之日止，按月給付原告143504元。」，嗣於訴訟程序進行中，被告業已繳納積欠之租金，原告捨棄訴之聲明第1項之請求，並變更訴之聲明為：「被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路000號14之房屋遷讓返還原告，並自111年12月10日起至遷讓返還之日止，按月給付143504元。」，核其上開變更請求部分，應屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於110年12月4日與原告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定將原告所有之系爭房屋出租予被告，租期自110年12月10日起至111年12月9日止共1年，每月租金68504元，應於每月10日前支付租金，並連同大樓管理費每月6496元，合計每月支付原告75000元，且約定被告於租期屆滿未依約返還房屋時，原告得向被告請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金1倍之賠償金至返還為止，而原告分別於111年12月1日及111年12月8日以存證信函請被告於111年12月9日租期屆滿時搬離系爭房屋，且系爭租約既已屆滿，因被告迄今尚未返還系爭房屋，則被告無其他法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用，被告則因此受有相當於使用系爭房屋之利益，故請求被告未返還房屋期間之相當月租金額，另依系爭租約第12條第3項之約定，請求相當月租金1倍之賠償金，合計每月金

01 額為143504元【計算式：（不當得利：租金每月68504元＋
02 大樓管理費每月6496元）＋賠償金每月68504元=每月143504
03 元】，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，
04 並聲明求為判決：被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及自11
05 1年12月10日起至遷讓返還之日止，按月給付原告143504
06 元。

07 三、被告雖未於言詞辯論期日到庭，然其先前所提出之書狀則
08 以：被告確實於上開期間承租系爭房屋，每月租金為75000
09 元，惟入住後即感受到屋內有難以忍受之異味，被告及家人
10 陸續發生身體不適情形，經診斷有甲醛中毒現象，被告立刻
11 向原告反應，經被告自行委託環保署認證之台灣檢驗科技股
12 份有限公司進行空氣品質檢測，甲醛指數及總揮發有機性化
13 合物指數均超過標準值，但原告卻推託是被告屋內物品、家
14 具所致，僅提供2台空氣清淨機，不願解決問題，致使原告
15 只能採取續住之不定期契約方式，由公權力介入保全證據等
16 語資為抗辯，並聲明請求駁回原告之訴及其假執行之聲請，
17 如受不利判決，願供擔保准免宣告假執行。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
20 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；又承
21 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條及第4
22 55條分別定有明文。又租期屆滿或租賃契約終止時，承租人
23 應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記，系爭租約第
24 12條第1項亦有明文。查原告主張兩造間簽訂系爭租約，租
25 期自110年12月10日起至111年12月9日止，被告每月應給付
26 原告租金68504元及大樓管理費6496元，計為75000元，嗣於
27 系爭租約租期屆滿後，被告迄今尚未搬離系爭房屋等事實，
28 業據原告提出與其所述相符之系爭租約、郵局存證信函及其
29 回執等件為證，且為被告所不爭執，是此部分之事實，應堪
30 信為真正。至被告雖以上開言詞抗辯，然系爭租約所定租賃
31 期限為110年12月10日起至111年12月9日止，足認兩造間係

01 簽訂定有期限之租賃契約，而依系爭租約第2條第2項之規
02 定，承租人於租賃期限屆滿時，固有權優先續租，但應於60
03 天前以書面向出租人為續租之通知，然被告並未提出其曾依
04 約於60天前通知原告欲續租之證據以實其說，且依上開存證
05 信函及其回執所示，原告曾於租期屆滿前之111年12月1日、
06 111年12月8日即以存證信函通知被告應於租約期滿時搬離系
07 爭房屋，可見原告於租期將屆時，即已向被告表示反對其於
08 租約期滿後繼續使用系爭房屋，堪認原告於租期屆滿前業已
09 向被告預示拒絕續租，揆諸前開之說明，自難認兩造於系爭
10 租約租期屆滿後以不定期限之方式繼續系爭租約，則系爭租
11 約之租期既已屆滿，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋。
12 是被告上開所辯，尚不足採。

13 (二)次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
14 其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；又
15 不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還
16 者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。
17 另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
18 而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範
19 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
20 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
21 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
22 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上
23 字第1695號、97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系
24 爭租約之租期業已屆滿，則被告於系爭租約租期屆滿後無其
25 他法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，對原告而言自無正當
26 使用權源，為屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有
27 無法使用之損害，原告自得請求被告返還因使用系爭房屋所
28 受之利益；然該使用利益依其性質不能返還，而無權占用他
29 人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，且
30 依系爭租約第3條第1項之規定，可知系爭租約係約定於租賃
31 期間內每月租金68504元及大樓管理費6496元均由被告負

擔，則就被告使用系爭房屋所受之利益，依系爭租約第12條第1項之規定計算之相當於租金利益數額，自應以前開租金加計大樓管理費而為每月75000元，是原告請求被告應自111年12月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告75000元，於法亦屬有據。

(三)又按，民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求或債務人清償後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判決要旨參照）；又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高法院49年度台上字第807號、51年度台上字第19號判決意旨參照）。查系爭租約第12條第3項固規定：「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍之賠償金至返還為止。」，然本院審酌被告於租期屆滿後遲延返還系爭房屋所致原告之積極損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，衡諸被告不依約返還系爭房屋，導致原告須為追討或喪失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，且原告已有請求相當於租金之不當得利等情，認原告請求按月依相當月租金額1倍計算之違約金，依一般通念尚屬過高，應予酌減為按月以相當月租金額之0.5倍即每月34252元（計算式：68504×0.5=34252）計算為適當，是原告另請求被告自111年12月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告34252元之賠償金，尚屬有

01 據。從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1項、
02 第2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無
03 理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
05 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

06 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易程序所為被告部
07 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應就原告
08 勝訴部分依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2項規定
09 酌定相當擔保金額（分別為主文第一項之訴訟標的價額即系
10 爭房屋之課稅現值0000000元及主文第二項所示之各期金
11 額），而依被告聲請宣告如預供如主文所示之擔保後，得免
12 為假執行，另依同法第79條之規定職權確定訴訟費用額為16
13 543元（即第一審裁判費），因本案僅以系爭房屋之課稅現
14 值核算裁判費，而原告請求返還系爭房屋部分，業經本院准
15 許在案，故認此部分之訴訟費用，應全數由被告負擔。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
17 士林簡易庭 法 官 黃雅君

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
20 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
21 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
23 書記官 陳香君