

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1295號

原告 廖美鳳

被告 采新生技有限公司

法定代理人 陳子瑾

訴訟代理人 蔡尚達律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年2月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號2樓及臺北市○○區
○○路000號2樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣220,000元，及自民國114年11月1日起至
遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣110,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣29,814元，其中新臺幣25,365元由被告負擔，並
應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣2,162,698元
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴原聲明：（一）被告應將門牌號碼臺北市○○
區○○路000號2樓及臺北市○○區○○路000號2樓房屋（下
稱系爭房屋）遷讓返還原告；（二）被告應給付原告新臺幣
（下同）110,000元，及自民國114年8月1日起至遷讓返還系
爭房屋之日止，按月給付原告110,000元。嗣於訴訟繫屬
中，原告將聲明第2項變更為：被告應給付原告866,000元，
及自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
原告110,000元。原告所為訴之變更，核屬擴張訴之聲明，

01 合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，自應准許。

02 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
03 訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 三、原告主張：兩造於113年4月1日簽訂房屋租賃契約書，約定
06 原告將其所有系爭房屋出租予被告作為營業使用，租期自11
07 3年4月1日起至114年3月31日止，每月租金110,000元，應於
08 每月5日前繳納，押金80,000元。被告於114年3月31日租期
09 屆滿後未遷離，兩造合意延長租約至114年6月30日止（下稱
10 系爭租約）。嗣被告仍未遷離，後於114年8月11日寄發存證
11 信函予原告，聲明願於114年10月31日前後完成搬遷，期間
12 按原租金條件繳納租金。系爭租約既已終止，被告繼續占有
13 系爭房屋即屬無權占有，應將系爭房屋返還原告，並返還11
14 4年7月至10月相當於租金之不當得利440,000元，另依契約
15 約定遲延繳納租金，以千分之5計算違約金66,000元，又因
16 無法如期將系爭房屋交付予訴外人庫柏瑪利國際有限公司，
17 造成114年8月至10月租金損失共360,000元，被告應給付原
18 告租金、違約金、租金損失等合計866,000元，及自114年11
19 月1日起每月應給付110,000元相當於租金之不當得利等語。
20 爰擇一依租賃、不當得利、債務不履行法律關係，提起本件
21 訴訟。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

22 （二）被告應給付原告866,000元，及自114年11月1日起至
23 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告110,000元。

24 四、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述：因訴
25 訟代理人甫受委任，另具狀等語（惟被告嗣未具狀）。並聲
26 明：原告之訴駁回。

27 五、得心證之理由：

28 （一）經查，原告主張上開事實，業據其提出房屋稅繳納證明
29 書、建物所有權狀、房屋租賃契約書、存證信函為證，被
30 告於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未
31 提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規

01 定，視同自認，自堪信為真實。

02 (二) 次查，系爭租約第6條約定：「乙方（按即被告）於租期
03 屆滿時，除經甲方（按即原告）同意繼續出租外，應即日
04 將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或
05 主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向
06 乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」（見
07 本院卷第29頁）。系爭租約既已於114年6月30日終止，則
08 原告依上開約定請求被告返還系爭房屋，洵屬有據。

09 (三) 復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
10 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同。民
11 法第179條定有明文。而無權占有他人房屋，依社會通念
12 可獲得相當於租金之利益。本件系爭租約已於114年6月30
13 日終止，已如前述，被告繼續無權占有系爭房屋，無法律
14 上原因受有相當於租金利益，使原告受有相當於租金損
15 害，二者有直接因果關係，是原告依民法第179條規定，
16 請求被告自114年7月起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
17 返還相當於租金之不當得利110,000元，洵屬有據。又原
18 告於最後言詞辯論時陳述被告已給付220,000元（114年
19 7、8月），自應扣除，扣除後原告得請求被告給付220,00
20 0元（114年9月至10月），及自114年11月1日起至遷讓返
21 還系爭房屋之日止，按月給付110,000元。

22 (四) 再查，系爭租約第6條未約定違約金為懲罰性違約金，依
23 民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定違約金。
24 而原告因被告未依約返還系爭房屋所受損害，應係其不能
25 就系爭房屋使用、收益之租金損失，又本院業已准許原告
26 請求被告返還相當於租金之不當得利，堪認已填補原告此
27 部分損害，爰依民法第252條規定，將此部分違約金酌減
28 至0，並駁回原告請求租金損害360,000元。

29 六、綜上所述，原告依租賃、不當得利法律關係，請求被告遷讓
30 返還系爭房屋、給付220,000元，及自114年11月1日起至遷
31 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告110,000元，為有理

01 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

02 七、本件係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被
03 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
04 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規
05 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定
06 訴訟費用額為29,814元（第一審裁判費），其中25,365元由
07 被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按
08 年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
10 士林簡易庭 法 官 歐家佑

11 以上正本證明與原本無異。

12 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
13 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
14 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
16 書記官 王若羽