

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1297號

原告 昌助股份有限公司

法定代理人 許嘉倫

訴訟代理人 呂錦峯律師

被告 陳敬文

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○巷○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬壹仟元，及自民國一一四年八月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一四年六月二十六日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰肆拾元，由被告負擔其中新臺幣參仟肆佰陸拾參元，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、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。查原告起訴時原訴之聲明第二項為：被告應給付原告新臺幣（下同）9萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原訴之聲明第三項為：被告應自民國114年6月26日起至

01 騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付1萬8,000元。嗣
02 於本院審理中，變更訴之聲明第二項為：被告應給付原告11
03 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息；變更訴之聲明第三項為：被告應自114年6
05 月26日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付9,00
06 0元。經核，原告上開變更部分，合於上開規定，應予准
07 許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事
08 訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造
09 辯論而為判決。

10 二、原告主張：原告於113年6月26日將門牌號碼新北市○○區○
11 ○街0巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自1
12 13年6月26日起至114年6月25日止，每月租金9,000元，惟被
13 告未依約給付租金，至114年6月止已積欠租金共9萬2,000
14 元，租期亦已屆滿租賃關係終止，被告應依租賃契約書第6
15 條第2項約定給付懲罰性違約金1萬8,000元，乃依租賃及不
16 當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：
17 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告
18 11萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
19 率5%計算之利息；(三)被告應自114年6月26日起至騰空遷讓
20 返還第一項房屋之日止，按月給付原告9,000元，且願供擔
21 保請准宣告假行。

22 三、本院得心證之理由

23 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止
24 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第455條前段分別定
25 有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害
26 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
27 者，亦同。民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請
28 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
29 有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
30 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
31 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如

01 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
02 相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97
03 年度台上字第294號判決意旨參照）。

04 (二)經查，本件原告主張之事實，已據其提出與所述相符之房屋
05 租賃契約書為證，而被告經合法通知既未到場，復無提出書
06 狀作何聲明或陳述，堪信為真。基此，原告本於上開法律規
07 定，請求被告返還系爭房屋，並給付積欠之租金9萬2,000元
08 與自114年6月26日起按月給付相當於租金之不當得利9,000
09 元，應屬有據。又原告請求依租賃契約書第6條第2項約定給
10 付懲罰性違約金1萬8,000元部分，本院審酌原告於租約屆期
11 後被告未騰空遷讓返還系爭房屋，其所受積極損害、所失利
12 益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益等，並衡諸社會
13 經濟狀況，認原告請求之違約金尚屬過高，應予酌減為9,00
14 0元為適當。

15 四、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋騰
16 空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告10萬1,000元，及自起
17 訴狀繕本寄存送達生效之翌日即114年8月24日（見本院卷第
18 27頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告
19 應自114年6月26日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按
20 月給付原告9,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
21 求，則無理由，應予駁回，此部分假執行之聲請，失所附
22 麗，併予駁回。

23 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用
24 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
25 之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依
26 職權確定訴訟費用為3,840元（第一審裁判費），由被告負
27 擔其中3,463元，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按
28 法定利率計算之利息；其餘由原告負擔。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
30 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
02 按他造當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日

04 書記官 徐子偉