

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3558號

原告 賴榮芳

訴訟代理人 黃文進律師

被告 瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司

法定代理人 鄧筑双

被告 蔡亞倩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年11月20日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司應將坐落門牌號碼臺
中市○○區○○路0段000號1樓及地下室房屋全部騰空遷讓返還
原告。

被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司應將登記之公司所在
地及營業登記地址自臺中市○○區○○路0段000號1樓房屋辦理
遷出登記。

被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司、蔡亞倩應自民國11
3年7月11日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付
原告新臺幣45,000元。

被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司、蔡亞倩應給付原告
新臺幣70,000元，及自民國113年9月6日起至清償日止，按週年
利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司、蔡亞倩
連帶負擔。

本判決第1、4項得假執行，第3項屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

01 被告2人經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
02 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
03 請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：被告瑪姬義式洋食館餐飲企業股份有限公司（下
06 稱瑪姬公司）邀同被告蔡亞倩為連帶保證人，自民國113年1
07 月11日起至113年7月10日止向其承租臺中市○○區○○路0
08 段000號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），租期屆滿後即
09 應遷讓房屋，租金按月給付新臺幣（下同）30,000元，押租
10 保證金為100,000元（下稱系爭租約）。系爭租約業於113年7
11 月10日屆滿，被告瑪姬公司所在地及營業登記地址在系爭房
12 屋1樓，亦妨害原告對於系爭房屋之所有權，被告瑪姬公司
13 亦應將登記之公司所在地及營業登記地址自系爭房屋1樓辦
14 理遷出登記。再者，系爭租約於113年7月10日屆期，被告瑪
15 姬公司無權占用系爭房屋，妨害原告之使用收益，亦應自11
16 3年7月11日起至騰空遷讓返還之日止，按月給付原告相當於
17 租金之不當得利30,000元；且被告瑪姬公司仍未履行返還系
18 爭房屋，因此依系爭租約第8條規定，請求被告瑪姬公司自1
19 13年7月11日起至遷讓系爭房屋之日止，按月賠償違約金60,
20 000元。又依系爭租約第15條，因被告瑪姬公司上述違約情
21 事，致原告提起本件訴訟所支出之律師費用共70,000元，亦
22 應由被告瑪姬公司負擔。被告蔡亞倩為連帶保證人，原告自
23 得依系爭租約第16條約定，請求被告蔡亞倩連帶給付。為
24 此，爰依系爭租約及民法第179條、第767條第1項、連帶保
25 證之法律關係提起本件訴訟，並聲明：(1)被告瑪姬公司應將
26 系爭房屋全部騰空遷讓返還原告。(2)被告瑪姬公司應將登記
27 之公司所在地及營業登記地址自系爭房屋1樓辦理遷出登
28 記。(3)被告瑪姬公司、蔡亞倩應自113年7月11日起至騰空遷
29 讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告30,000元。(4)被
30 告瑪姬公司、蔡亞倩應自113年7月11日起至騰空遷讓返還系
31 爭房屋之日止，按月連帶給付原告60,000元。(5)被告瑪姬公

01 司、蔡亞倩應給付原告70,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明
04 或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張之上述事實，業據其提出與所述相符之建物登記第
07 一類謄本、系爭租約、簡訊對話截圖、存證信函、經濟部商
08 工登記公示資料查詢服務、稅籍登記資料公示查詢、113年
09 房屋稅繳款書、律師費收據等件為證。被告經合法通知，既
10 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為
11 爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段
12 之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告之主張為真
13 正。

14 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
15 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；次按所有人對於無權
16 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項
17 前段定有明文。經查，系爭租約於113年7月10日租期屆滿，
18 並無法定延長事由，被告瑪姬公司自系爭租約租期屆滿後，
19 自有返還系爭房屋之義務。是而，原告依民法第767條第1項
20 規定，請求被告瑪姬公司遷讓交還系爭房屋，應屬有據。

21 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
22 條第1項中段定有明文。經查，被告瑪姬公司將公司所在地
23 及營業登記地址登記為系爭房屋1樓乙節，業如前述，然系
24 爭租約既於113年7月10日屆滿而未續約，亦如前述，則被告
25 瑪姬公司仍將公司所在地及營業登記地址登記為系爭房屋1
26 樓，已妨害原告對於系爭房屋之所有權，則原告依民法第76
27 7條第1項中段之規定，請求被告瑪姬公司將登記之公司所在
28 地及營業登記地址自系爭房屋1樓辦理遷出登記，即屬有
29 據。

30 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能

返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。又系爭租約第8條約定「乙方（即被告瑪姬公司）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推委或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即被告蔡亞倩），絕無異議。」（本院卷第38頁）。被告瑪姬公司於113年7月10日租期屆滿後，未即時騰空遷讓交還房屋，無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該利益依其性質無法返還，原告自得請求被告瑪姬公司自113年7月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月返還相當於原租金30,000元之價額。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條規定甚明。本院審酌系爭租約每月租金30,000元，被告瑪姬公司於租期屆滿後，未即時騰空遷讓交還系爭房屋，原告所受積極損害與所失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告瑪姬公司不依約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪失其他利用機會等不利益，因認原告除按月請求租金額1倍之不當得利外，另按月請求租金額2倍計算之違約金，顯屬過高，應酌減為得按月請求租金額0.5倍之違約金方為適當，則原告自113年7月11日起每月得請求之不當得利、違約金金額共45,000元（計算式：30,000元 $\times$ 1.5=45,000元）。

(五)按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條固定有明文。惟此規定是在拘束法院就民事訴訟事件為裁判時就諭知訴訟費用負擔，得由敗訴之當事人負擔。而現今民事訴訟制度於訴訟程序第一、二審並非採律師強制代理主義，則民事訴訟法第78條規定之訴訟費用當不包含第一、二審之律師費用，然基於私法契約自由原則，當事人亦得以私人契約約定相關訴訟所支出費用之分擔，於事後再依契約約定為請求。經查，依系爭租約第15條約定：乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳

納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償（本院卷第39頁）。而原告確實因被告瑪姬公司有違約之情事而提起訴訟支出律師費70,000元，此有原告提出之收據為證（本院卷第57頁），應堪認為真實。則原告依上開約定請求被告給付律師費70,000元，自屬有據。

四、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件被告瑪姬公司所積欠前揭律師費債務70,000元，從而原告自得請求被告瑪姬公司給付依法定利率百分之5計算之遲延利息，而本件起訴狀繕本於113年9月5日送達被告瑪姬公司（本院卷67頁），則依上開規定及說明，原告就請求被告給付前述律師費債務及自113年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、系爭租約及不當得利、連帶保證之法律關係，聲明請求判決如主文第1項至第4項所示部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、本件訴訟係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就主文第1項、第4項、第3項已到期部分宣告假執行。又關於主文第3項請求被告瑪姬公司將公司址及營業登記地址自系爭房屋1樓遷出部分，則係請求被告瑪姬公司為一定之意思表示，依強制執行法第130條規定，待判決確定，視為自確定時被告瑪姬公司已為意思表示，不得宣告假執行，原告須待判決確定後，持本件判決及確定證明向主管機關辦理，附予敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第436條第2項、第79項、85條第1項。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
02 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
03 法 官 陳嘉宏

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
10 書記官 林佩萱