臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1734號

原　　告　莊錦櫻

訴訟代理人　羅惠民律師

被　　告　東區中心有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理

人　　張馨尹

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○號五樓之房屋遷出，並將房屋之占有返還予原告。

被告東區中心有限公司應將公司登記地址自臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○號五樓遷出。

被告東區中心有限公司應給付原告新臺幣貳拾參萬柒仟伍佰元，及自民國一百零九年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告張馨尹應給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元，及自民國一百零九年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆萬捌仟伍佰貳拾元由被告各負擔二分之一。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾萬元為被告預供擔保後，得假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣捌萬元為被告東區中心有限公司預供擔保後，得假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣玖萬元為被告張馨尹預供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明原為：（一）被告應將坐落臺北市○○區○○○路0段00000號5樓之房屋（下稱系爭房屋）返還占有予原告；（二）被告東區中心有限公司（下稱東區公司）應將公司登記地址自臺北市○○區○○○路0段00000號5樓遷出；（三）東區公司應給付原告新臺幣（下同）23萬7500元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（四）被告張馨尹應給付原告26萬2500元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（五）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行（本院卷第9至11頁）。嗣更正第一項聲明為：被告應自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00000號5樓之房屋遷出，並將房屋之占有返還原告；並將第三、四項聲明之「起訴狀」更正為「起訴狀繕本」（本院卷第87頁）。經核原告就聲明第一項訴所為之更正，係補充法律上陳述；至原告就聲明第三、四項所為之更正，係更正法律上陳述，訴訟標的均不變，揆諸前揭規定，均應准許。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告東區公司、張馨尹分別向原告承租系爭房屋，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間均為民國107年7月10日至108年7月9日，租金各為每月1萬9000元、2萬1000元。詎租期屆滿，被告卻遲未將租賃物即系爭房屋返還予原告，且東區公司亦未將公司登記地址自系爭房屋之地址遷出。原告自得依民法第455條規定，請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋之占有返還予原告，並得依民

法第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求東區公司將公司登記地址自系爭房屋地址遷出。又被告於租期屆滿後迄今未將系爭房屋交還予原告，依系爭租約第6條約定，原告每月得向被告請求按租金5倍之違約金至被告遷出系爭房屋之日止，自系爭租約屆滿日108年7月10日起至109年3月9日止共8個月，原告本得向東區公司、張馨尹各請求違約金76萬元、84萬元，惟恐有違約金過高之情形，原告爰為一部請求，僅分別向東區公司、張馨尹請求23萬7500元、26萬2500元，併均計付法定遲延利息（109年3月10日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，依系爭租約第6條約定計付之違約金於本件亦暫不請求）等語。並聲明：

（一）被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋之占有返還原告。

（二）東區公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出。

（三）東區公司應給付原告23萬7500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（四）張馨尹應給付原告26萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（五）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

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述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭房屋所有權人，與被告分別簽訂系爭租約，約定由東區公司及張馨尹各以每月租金1萬9000元及2萬1000元承租系爭房屋，租期自107年7月10日起至108年7月9日止，惟被告於租期屆滿後，迄今未將系爭房屋返還予原告，東區公司之公司登記地址現仍為系爭房屋地址之事實，有系爭租約、系爭房屋登記謄本、東區公司基本資料為證（本院卷第15至25頁、第39至41頁、第69頁），經核相符，自堪信原告主張為真實。

（二）按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消

滅。」「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第450條第1項、第455條、第767條第1項中段分別定有明文。查原告為系爭房屋所有權人，系爭租約業已期滿屆至，業認定如前，惟被告現仍占有使用系爭房屋，揆諸前揭規定，被告自應依民法第455條規定返還租賃物即系爭房屋；且東區公司於系爭房屋租賃期間屆滿後，與原告間租賃關係已消滅情形下，仍將公司登記地址登記於原告所有之系爭房屋，妨害原告就系爭房屋之使用收益，亦應依民法第767條第1項中段規定將公司登記地址遷出。則原告依前開規定請求被告自系爭房屋遷出並返還占有予原告，並請求東區公司將公司登記地址自系爭房屋地址遷出，均屬有據。

（三）次按系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋（即系爭房屋）誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，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5倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」（本院卷第17、23頁）被告自系爭房屋租賃關係終止後迄今未遷出系爭房屋並返還占有，則原告依系爭租約第6條約定得請求東區公司及張馨尹分別給付自108年7月10日起至109年3月9日止共8個月之違約金各為76萬元（計算式：19000X8X5＝760000）、84萬元（計算式：21000X8X5＝840000），原告於本件僅向東區公司、張馨尹各為一部請求該期間之違約金23萬7500元及26萬2500元，均為有理由。

（四）末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

「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，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年利率為5%。」民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告就前揭違約金部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年7月6日（見本院卷第第83頁公示送達證書）起至清償日止，按年息5%之法定遲延利息，依前揭規定，亦屬有據。

四、從而，原告依民法第455條規定請求被告自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋之占有予原告；並依民法第767條第1項中段規定請求東區公司將公司登記地址自系爭房屋地址遷出；及依系爭租約第6條約定，請求東區公司及張馨尹分別給付違約金23萬7500元及26萬2500元，及均自109年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，其中第一、三、四項聲明合於民事訴訟法第390條第2項規定，茲酌定相當擔保金額，予以准許；至第二項聲明，係屬意思表示請求權執行，又按「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時債務人已為意思表示。」強制執行法第130條第1項定有明文，故原告請求東區公司應將公司登記地址自系爭房屋地址遷出，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告條件，原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項但書、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　　審判長法　官　賴錦華

法　官　楊惠如

法　官　許峻彬

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　李真萍