

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5009號

原告 王秋月

訴訟代理人 朱素真

被告 彩荷紡織有限公司

法定代理人 陳泰

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年10月12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○○○街○○○號四樓房屋騰空
遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣柒萬陸仟元。

被告應自民國一百零九年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋
之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元。

被告應自民國一百零九年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋
之日止，按月給付原告新臺幣柒萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣柒拾陸萬元為被告供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣貳佰貳拾捌萬零玖佰貳拾壹元為原告預供
擔保後得免為假執行。

本判決第二項原告以新臺幣貳萬陸仟元為被告供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣柒萬陸仟元為原告預供擔保後得免為假執
行。

本判決第三項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣壹萬
參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參萬捌仟
元為原告預供擔保後得免為假執行。

本判決第四項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣貳萬
陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒萬陸仟

01 元為原告預供擔保後得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：伊於民國108年1月與被告簽訂房屋租賃契約（下
04 稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼臺北市○○區○
05 ○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租與被告，約定租
06 期1年即自108年1月1日起至108年12月31日止，每月租金新
07 臺幣（下同）3萬8000元，租金應於每月五日前支付。詎
08 料，被告自108年9月起即未正常給付租金與原告，經原告多
09 次催討仍未給付，僅於108年11月、109年2月支付2個月租
10 金，用以清償積欠之部分租金債務，自108年9月起至108年1
11 2月止，被告積欠2個月租金合計7萬6000元。又，系爭租約
12 已於108年12月31日屆滿，原告已發函催告被告應返還系爭
13 房屋並繳清所欠租金。再者，被告於租期屆滿後無權占用系
14 爭房屋迄今未返還，原告依民法第179條規定請求被告以每
15 月租金3萬8000元計算請求自109年1月起至騰空遷讓返還系
16 爭房屋按月給付原告3萬8000元，且依系爭租約第2條第5款
17 請求被告自109年1月起至騰空遷讓返還系爭房屋按月給付原
18 告違約金7萬6000元等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼臺
19 北市○○區○○○街00號4樓房屋(即系爭房屋)騰空遷讓返
20 還原告。(二)被告應給付原告新臺幣7萬6000元。(三)被告應自1
21 09年1月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付
22 原告3萬8000元。(四)被告應自109年1月1日起至遷讓返還第一
23 項所示房屋之日止，按月給付原告違約金7萬6000元。(五)願
24 供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：對於原告上開請求及各金額之數額，均無意見。
26 係因系爭房屋內之機器經查封，被告不能移動，故無法遷
27 離，於第三人異議之訴結束後即可搬遷等語置辯。

28 三、得心證之理由：

29 (一)、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
30 明文。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消
31 滅；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

之，民法第450條第1項及第767條第1項前段亦分別定有明文。經查，原告主張兩造間就系爭房屋之租賃期間自108年1月1日至108年12月31日止，每月租金3萬8000元，被告應於每月5日前給付租金，惟被告於租賃期間未依約給付租金，尚積欠2個月之租金共計7萬600元未給付，且於108年12月31日租期屆滿後未依約返還系爭房屋等情，業據其提出系爭租約、存證信函等件為證，且有系爭房屋之建物查詢資料可參，被告到庭對於原告主張系爭租約已合法終止，尚積欠租金數額與違約金之約定等均不爭執，自堪信原告上開主張為真實。揆諸前揭說明，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，並給付積欠之租金7萬6000元，洵屬有據，應予准許。至被告辯稱系爭房屋內之動產為他人查封云云，然此核與兩造間租賃契約法律關係無涉，被告並不得執以對抗原告，被告上開所辯，自不可採。

(二)、復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條本文定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查，原告為系爭房屋所有權人，系爭房屋之使用收益本應歸其所有，又被告與原告間就系爭房屋雖原有系爭租約，但系爭租約租期於108年12月31日已屆滿等情，業如前述，故原告主張被告自109年1月1日起無權占有系爭房屋乙節，堪信屬實。審酌被告對於其於系爭租約期滿後仍占用系爭房屋並不爭執，原告本可將系爭房屋出租每月獲取3萬8000元之租金等情，本院認被告占用系爭房屋相當於租金之不當得利，應以每月3萬8000元計算，被告對此數額亦不爭執。準此，原告依民法第179條規定請求被告自109年1月1

01 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬8000元相當
02 於租金之不當得利，核屬有據。

03 (三)、次按系爭租約第2條第5款約定：「租期屆滿，乙方（即被
04 告）應即日將所租賃房屋（即系爭房屋）確實按照原狀復原
05 遷空交還甲方（即原告）（含將營業登記辦理遷移手續），不
06 得藉詞推諉或主張任何權利，如有違約情事，乙方應按月賠
07 償甲方當年租金二倍之懲罰性違約金至遷讓之日止，並賠償
08 甲方所受之損失，乙方絕無異議」（本院卷第19頁）。查，
09 被告並未依約返還系爭房屋，且兩造間當年租金為3萬8000
10 元，原告依上開約款請求被告應自109年1月1日起至遷讓返
11 還系爭房屋之日止，按月給付7萬6000元違約金一節，被告
12 到庭亦不爭執，且對於原告請求之數額亦無意見，從而，原
13 告依此請求違約金部分，亦屬有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭租約及
15 民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠
16 租金7萬6000元，並自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之
17 日止，按月給付原告相當於租金3萬8000元、違約金7萬6000
18 元，為有理由，應予准許。

19 五、本件原告勝訴部分，經其陳明願供擔保聲請宣告假執行，核
20 無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。並依民事訴訟法第
21 392條第2項規定，准被告預供相當擔保後免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
23 果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日

26 民事第六庭 法 官 陳智暉

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日

31 書記官 陳嫻舒

