

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7012號

原告 華果資產管理股份有限公司

法定代理人 謝貴滿

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

被告 依碗麵餐館有限公司

法定代理人 依尚宸

訴訟代理人 黃永嘉律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年1月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○
號建物（即門牌號碼為臺北市○○區○○街○○○號地下及
地下之一）騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國一〇九年十一月一日起至返還前項所示建物之
日止，按月給付原告新臺幣參拾貳萬元，及自各期應給付日
之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項部分，於原告以新臺幣貳拾玖萬肆仟元為被告
供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾捌萬零陸佰壹
拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項部分，於原告按月以新臺幣壹拾萬柒仟元為被
告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣參拾貳萬元
為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年4月1日簽訂房屋租賃契約書

(下稱系爭租約)，約定由被告向原告承租後者所有之臺北市○○區○○段○○段0000○0000○號建物（即門牌號碼為臺北市○○區○○街000號地下及地下之1，以下合稱系爭租賃物），租賃期間自109年4月1日起至112年9月30日止，租金自109年4月1日起至109年9月30日止為每月新臺幣（下同）16萬元，自109年10月1日起至111年9月30日止為每月18萬元，自111年10月1日起至112年9月30日止為每月20萬元，依系爭租約第12條第1項約定：「出租人得隨時提前終止租約，惟應提前1個月通知承租人。」原告於109年8月7日寄發台北信維郵局存證號碼012033號存證信函，為終止系爭租約之意思表示，並經被告於109年8月25日收受，是系爭租約已於109年9月30日終止，原告自得依系爭租約第10條第1項、民法第455條、第767條第1項規定，請求被告將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告。又被告迄今仍未返還系爭租賃物，原告自得依系爭租約第10條第3項約定，請求自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付租金2倍之違約金即32萬元。而聲明求為判決：(一)被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告32萬元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)聲明第一、二項部分，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：不否認原告有提前終止系爭租約的權利，但希望使用到110年3月底，讓被告有時間可以搬遷等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第83頁）：

(一)兩造於109年4月1日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭租賃物，並約定租期自109年4月1日起至112年9月30日止，租金自109年4月1日起至109年9月30日止為每月16萬元，自109年10月1日起至111年9月30日止為每月18萬元，自111年10月1日起至112年9月30日止為每月20萬元。

01 (二)原告於109年8月7日寄發台北信維郵局存證號碼012033號存
02 證信函，依系爭租約第12條第1、2項約定為終止系爭租約之
03 意思表示，並催告被告於函到後1個月返還系爭租賃物，另
04 給付損害賠償、懲罰性違約金，經被告於109年8月25日收
05 受。原告又於109年9月23日寄發台北信維郵局存證號碼0146
06 22號存證信函，經被告於109年9月29日收受。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭租賃物予原告，為有理由：

09 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
10 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
11 段、第767條第1項前段定有明文。再參據系爭租約第12條第
12 1項約定：「出租人得隨時提前終止租約，惟應提前一個月
13 通知承租人。」及第10條第1項前段約定：「租賃期滿或契
14 約解除、終止後，承租人應即遷出租賃標的，並應將其所有
15 物品清空搬離，或經出租人要求回復原狀或維持出租人書面
16 同意之狀態…」（見本院卷第29至30頁）。

17 2.查原告於109年8月7日寄發台北信維郵局存證號碼012033號
18 存證信函，依系爭租約第12條第1、2項約定為終止系爭租約
19 之意思表示，並催告被告於函到後1個月返還系爭租賃物，
20 另給付損害賠償、懲罰性違約金，經被告於109年8月25日收
21 受，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），堪認系爭租約已
22 生終止之效力。又系爭租約既已合法終止，被告占有系爭租
23 賃物即屬無權占有，準此，原告依系爭租約第10條第1項約
24 定及民法第455條、第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返
25 還系爭租賃物予原告，核屬有據。

26 (二)原告請求被告按月給付32萬元及法定遲延利息，為有理由：

27 1.按系爭租約第10條第3項約定：「承租人違反本條第一項及
28 第二項約定時，出租人每月得向承租人請求按照月租金兩倍
29 支付懲罰性違約金至履約完竣，且承租人仍有履約之義務，
30 承租人不得異議。」（見本院卷第29至30頁）

31 2.查被告既不爭執其迄今尚未遷離（見本院卷第82頁），則原

01 告依上開約定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年11
02 月1日（見本院卷第59、61頁送達證書）起至返還系爭租賃
03 物之日止，按月給付月租金2倍即32萬元，及自各期應給付
04 日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（民
05 法第229條、第233條第1項、第203條規定參照），應予准
06 許。

07 五、從而，原告依系爭租約第10條第1項約定及民法第455條、第
08 767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭租賃物，及依
09 系爭租約第10條第3項約定，請求被告自109年11月1日起至
10 返還系爭租賃物之日止，按月給付32萬元，及自各期應給付
11 日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，均
12 有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執
13 行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許
14 之。

15 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
16 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
17 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 110 年 1 月 18 日
20 民事第一庭 法 官 莊仁杰

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 1 月 20 日
25 書記官 徐語姍