

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7096號

原告 台北古玩城有限公司

法定代理人 葉明森

訴訟代理人 謝心味律師

被告 高寶樹

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國110年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將存置於門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○號地下（即台北古玩城）之二十五號店舖內，如附件所示之黃花梨畫案交付予原告。

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○號地下（即台北古玩城）之二十五號店舖騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零九年八月一日起至騰空遷讓返還第二項店舖之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾肆萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾參萬陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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

二、原告主張：伊向訴外人臺灣蜜納國際股份有限公司承租門牌

號碼臺北市○○區○○○路0段0號地下層建物，作為經營台北古玩城地下商場（下稱台北古玩城）之用，並將該建物隔成數間（單位）出租予他人。伊於民國104年10月間，將前揭門牌之25號店舖（下稱系爭店舖）出租予被告，兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年10月15日起至105年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元。嗣伊於104年12月間，將前揭門牌之15號店舖及1號、6至9號展示櫃（下稱15號店舖及1號、6至9號展示櫃）出租予被告，兩造並簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自104年12月15日起至105年12月31日止，每月租金2萬元。又台北古玩城訂有管理公約（下稱系爭管理公約），並作為所屬店舖租賃契約書之附件，依該管理公約第2章第5至7條約定，承租人每月需繳交管理費及電費。兩造就前揭2份租約於租期屆滿後均有續約，然被告於租約存續期間，自107年6月起至109年4月底止，積欠伊租金144萬4248元、管理費27萬5400元及電費6萬2031元，合計178萬1679元未給付。經伊催告，被告固於109年4月18日前將15號店舖及1號、6至9號展示櫃遷讓返還予伊，然仍未清償上開欠款，伊於109年6月10日以律師函定期催告被告給付積欠之租金、管理費及電費178萬1679元，經兩造協商，並於109年7月23日簽訂協議書（下稱系爭協議），約定就被告所積欠之租金170萬元及被告所稱系爭店舖之災損，兩造同意以被告在系爭店舖內存置如附件所示之黃花梨畫案（下稱黃花梨畫案）交付伊相抵，另約定被告應自109年8月1日重新另訂租賃契約，每月租金3萬5000元，1年1簽。伊嗣於109年8月25日以律師函催告被告於函到3日內履行系爭協議，詎被告於同年月26日收受上開函文後，仍未履約，並未將黃花梨畫案交付予伊，復未與伊重新簽訂於109年8月1日續約之租賃契約，系爭租約因而於109年7月31日因期限屆滿而消滅。是被告自109年8月1日起仍繼續占有使用系爭店舖，屬無權占有，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害。爰依系爭協議第1項約定，請求被

告將黃花梨畫案交付予伊，並依系爭租約第6條、民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將系爭店舖騰空遷讓返還予伊，另應自109年8月1日起至騰空遷讓返還系爭店舖之日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬5000元及按照系爭租約約定之租金5萬元3倍之違約金15萬元等語。並聲明：(一)被告應將存置於系爭店舖內，如附件所示之黃花梨畫案交付予原告；(二)被告應將系爭店舖騰空遷讓返還予原告；(三)被告應自109年8月1日起至騰空遷讓返還系爭店舖之日止，按月給付原告3萬5000元之不當得利；(四)被告應自109年8月1日起至騰空遷讓返還系爭店舖之日止，按月給付原告15萬元之違約金；(五)上開第一、二項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)按承租人應依約定日期，支付租金；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；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439條前段、第450條第1項、第455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。又依系爭租約第6條約定「乙方（即被告）於租期屆滿時，甲（即原告）、乙雙方應於2個月前，提前通知是否續租，否則自動終止不再續約，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃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，如不即時遷空交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金3倍之違約金至遷讓完了之日止...」（本院卷第23頁）；再依系爭協議第1項約定「乙方（即被告）積欠甲方（即原告）之租金170萬元及災損，雙方同意以店舖（即系爭店舖）內存置之黃花梨畫案交付甲方相抵」、第2項約定「自109年8月1日重新另訂租賃契約，每月租金3萬5000元...，1年1簽...」（本院卷第59頁）。

01 (二)原告主張兩造就系爭店舖之租賃期間自104年10月15日起至1
02 05年10月31日止，每月租金5萬元，就15號店舖及1號、6至9
03 號展示櫃之租賃期間自104年12月15日起至105年12月31日
04 止，每月租金2萬元，於租期屆滿後均有續約。惟被告積欠
05 伊租金、管理費及電費合計178萬1679元未給付，被告嗣將1
06 5號店舖及1號、6至9號展示櫃遷讓返還予伊，經兩造簽訂系
07 爭協議，約定就被告積欠之租金170萬元及災損，雙方同意
08 以被告在系爭店舖內存置之黃花梨畫案交付伊相抵，另約定
09 自109年8月1日重新另訂租賃契約，每月租金3萬5000元，1
10 年1簽。嗣經伊於109年8月25日以律師函定期催告，被告未
11 履行協議，並未將黃花梨畫案交付予伊，復未與伊重新簽訂
12 於109年8月1日續約之租賃契約，系爭租約因而於109年7月3
13 1日因期限屆滿而消滅，被告仍未返還系爭店舖之事實，業
14 據其提出系爭租約、房屋租賃契約書、系爭管理公約、律師
15 函、系爭協議書等件為證（本院卷第21至65頁），被告經合
16 法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何答辯以
17 供本院斟酌，經本院審酌前開證物，堪信原告之上開主張為
18 真實。揆諸前揭說明，原告依系爭協議第1項約定，請求被
19 告將存置於系爭店舖內，如附件所示之黃花梨畫案交付予原
20 告，並依系爭租約第6條、民法第455條前段、第767條第1項
21 前段規定，請求被告將系爭店舖騰空遷讓返還予原告，洵屬
22 有據，應予准許。

23 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求
25 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
26 損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
27 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
28 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權
29 占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當
30 於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
31 照）。經查，被告於系爭租約期限屆滿後，無合法占有權

源，仍繼續使用系爭店舖，致原告受有無法占有、使用、收益系爭店舖之損害，且依上開說明，被告無權占有系爭店舖可能獲得相當於租金之利益，被告前依系爭租約承租系爭店舖之租金為每月5萬元（本院卷第23頁），依系爭協議約定若續約之租金為每月3萬5000元（本院卷第59頁），是原告依民法第179條規定，請求被告自109年8月1日起至騰空遷讓返還系爭店舖之日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬5000元，核屬有據，應予准許。

(四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。經查，依系爭租約第6條約定（本院卷第23頁），兩造既未另定違約金之性質，此項違約金即應視為損害賠償額之預定，被告未依約遷讓返還系爭房屋予原告，業如前述，原告自得依前開約定請

01 求被告給付違約金。又系爭租約雖約定原告得按月請求被告
02 給付按照租金3倍計算之違約金，惟本院審酌原告因被告未
03 依約返還房屋所受損害，應為其每月可得之租金收益3萬500
04 0元，及原告因被告違約而生之催告返還房屋、協商處理等
05 成本損失，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常
06 態，復酌以被告應按月給付相當租金之不當得利3萬5000
07 元，業經本院准許，堪認兩造約定之違約金應屬過高，應酌
08 減至每月1萬5000元為宜。是原告請求被告自109年8月1日起
09 至騰空遷讓返還系爭店鋪之日止，按月給付1萬5000元之違
10 約金，應屬有據，逾此部分之請求，即非可採。

11 五、綜上所述，原告依系爭協議第1項、系爭租約第6條、民法第
12 455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將
13 存置於系爭店鋪內，如附件所示之黃花梨畫案交付予原告，
14 並將系爭店鋪騰空遷讓返還予原告，另自109年8月1日起至
15 騰空遷讓返還系爭店鋪之日止，按月給付原告相當租金之不
16 當得利及違約金共5萬元（35,000+15,000=50,000），為
17 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
18 回。

19 六、原告就判決主文第1、2項陳明願供擔保，請求宣告假執行，
20 經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執
21 行。並依職權宣告被告供相當擔保後，得免為假執行。

22 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，認核於判決結果均無影響，毋庸一一論列，附
24 此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
27 民事第六庭 法 官 蕭清清

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

