

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第245號

原告 社團法人台灣原住民發展協會

法定代理人 華加志

訴訟代理人 陳禾原律師

被告 當代樂賞文化事業有限公司

法定代理人 張鎮洲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月18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○○○路0段00號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬玖仟捌佰柒拾元，及自民國一一一年六月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一一一年六月一日起至遷讓日止，按日給付原告新臺幣壹仟陸佰陸拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾壹萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾柒萬玖仟捌佰柒拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣伍佰伍拾陸元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終
04 結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定
05 有明文。原告原起訴請求：(一)被告應將坐落臺北市○○區○
06 ○○路0段00號4樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予
07 原告，及自民國110年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日
08 止，按日給付原告新臺幣（下同）3,333元；(二)被告應給付
09 原告11萬5,612元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
10 止按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執
11 行（見110年度北司調字第950號卷，下稱北司調卷第7
12 頁）。嗣於111年5月13日具狀變更聲明為：(一)被告應將系爭
13 房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應自111年6月1日起至遷讓
14 返還上開房屋之日止，按日給付原告3,333元；(三)被告應給
15 付原告968,844元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌
16 日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第83-85
17 頁）；並於111年7月28日言詞辯論終結後具狀變更訴之聲明
18 第3項為：被告應給付原告78萬6,334元，及自民事變更訴之
19 聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息
20 （見本院卷第119-121頁），原告前後所為訴之變更，乃屬
21 減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終
22 結，核與前揭規定相符，自應准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告起訴主張：伊為系爭房屋之所有權人，於106年5月5日
25 與被告簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間自106
26 年5月5日起至116年7月4日止，每月租金5萬元。嗣因伊有自
27 用系爭房屋之需求，遂依系爭租約第10條第2項約定，於110
28 年5月5日以書面通知被告，系爭租約將於同年7月31日提前
29 終止，並以7月份租金抵充該條所約定伊應賠償被告之1個月
30 租金。詎被告於系爭租約終止後，拒不返還系爭房屋，而無
31 權繼續占用迄今。而縱認伊上開終止租約不合法，然被告自

01 106年7月5日起至110年6月30日止，本應給付租金計239萬3,333元（ $235\text{萬元} + 5\text{萬元} \times 26 \div 30 = 239\text{萬}3,333\text{元}$ ，小數點後四捨五入，以下同），被告實際上僅交付租金227萬7,721元（已付租金208萬7,721元，另自107年5月起至110年6月止每月依法扣繳5,000元共計19萬元，合計227萬7,721元），尚積欠11萬5,612元未清償，經伊於109年4月13日寄發信函向被告催繳後，被告迄今仍未給付，伊亦得依系爭租約第11條第2項終止系爭租約。又被告將系爭房屋違約轉租予音和有限公司，原告亦得依系爭租約第4條第2項終止租約。則被告於系爭租約終止後，無權繼續占用系爭房屋，伊自得請求被告遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約第10條第4項約定，向被告請求自110年8月1日起至111年5月31日止共304日，按月租金計算加計1倍之違約金即每日3,333元（計算式： $5\text{萬元} \div 30 \times 2 = 3,333\text{元}$ ），合計101萬3,232元，並請求被告給付前積欠之租金11萬5,612元，經扣除被告起訴後給付之16萬元及代繳消防費用8萬2,510、押金10萬元後，被告尚應給付伊78萬6,334元。爰依民法第767條第1項、第455條、第179條規定及系爭租約第3條、第10條第4項、第11條第3項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；（二）被告應自111年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告3,333元；（三）被告應給付原告78萬6,334元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；（四）願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：伊不爭執於原告起訴前尚積欠租金11萬5,612元
25 未清償，然並未將系爭房屋轉租予音和有限公司，伊與音和
26 有限公司僅有互相產品代理買賣關係，音和有限公司並未使
27 用系爭房屋，僅該公司法定代理人會到伊店裡幫忙等語，資
28 為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如
29 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 （一）兩造就系爭房屋之租賃關係於110年7月31日終止：

01 1.查原告主張系爭房屋為原告所有；兩造於106年5月5日簽訂
02 系爭租約，約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自10
03 6年5月5日起至116年7月4日止，每月租金為5萬元等情，業
04 據提出系爭租約、系爭房屋建物及土地登記第一類謄本為證
05 （見北司調卷第15-16頁、本院卷第29-31頁），且為被告所
06 不爭執，此部分事實堪信為真。又依系爭租約第10條第2項
07 約定：「租賃期限未滿前有任何一方擬終止契約時，除應於
08 二個月前以書面通知，擬終止契約之一方並須支付壹個月租
09 金予相對方。」（見北司調卷第16頁）。而原告主張其於11
10 0年5月5日已發函通知被告將於110年7月31日終止系爭租
11 約，該函並於110年5月5日經被告收受乙情，亦據提出110年
12 5月5日信函暨收件回執在卷可稽（見北司調卷第17頁、及本
13 院卷第33頁），是原告主張其已依系爭租約第10條第2項終
14 止租約，本件租賃關係已於110年7月31日終止等語，即屬有
15 據。

16 (二)原告之各項請求有無理由，分述如下：

17 1.關於遷讓返還系爭房屋部分：

18 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
19 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有
20 權者，得請求除去之。民法第455 條前段、第767 條第1項
21 前段、中段分別定有明文。次按租約終止後，出租人除得本
22 於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃
23 物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律
24 關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判決
25 要旨參照）。承上說明，系爭租約業經原告於110年7月31日
26 終止，然被告於租約終止後仍繼續占有系爭房屋迄今，已妨
27 害原告就系爭房屋所有權之行使，是原告依民法第767條第1
28 項前段、中段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原
29 告，應屬可採。

30 2.關於積欠租金部分：

31 原告主張被告自106年7月5日起至110年6月30日止，本應給

01 付租金計239萬3,333元（計算式：235萬元+5萬元×26÷30＝
02 239萬3,333元），被告實際上僅交付租金227萬7,721元（已
03 付租金208萬7,721元，另自107年5月起至110年6月止每月依
04 法扣繳5,000元共計19萬元，合計227萬7,721元），尚積欠11
05 萬5,612元未清償等情，為被告所不爭執（見本院卷第105
06 頁），應堪信為真實，是原告自得依系爭租約第3條之約
07 定，請求被告給付積欠之租金計11萬5,612元。

08 **3.關於違約金部分：**

09 查系爭租約第11條第3項約定：「乙方（指被告）於租約終
10 止後未交還房屋者，自租約終止之翌日起至遷讓完畢之日
11 止，乙方應按月租金計算之每日租金金額的1倍作為違約金
12 給付。」（見本院卷第16頁），可徵兩造約定於系爭租賃契
13 約終止後，若被告仍未遷讓返還系爭房屋，即應按日給付原
14 告以租金數額1倍計算之違約金，至遷讓系爭房屋之日止。
15 而系爭租約業經原告於110年7月31日終止，已如前述，是原
16 告依上開約定被告自110年8月1日起至111年5月31日止共304
17 日，按月租金計算之每日租金金額1倍之違約金即每日1,667
18 元（計算式：5萬元÷30＝1,667元），合計50萬6,768元（計算
19 式：1,667元×304＝50萬6,768元）之違約金，即屬有據。

20 **4.關於無權占有之不當得利部分：**

21 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
23 179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃
24 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能
25 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常
26 之觀念，而無權占有他人房地者，亦可能獲得相當於租金之
27 利益。故被告於系爭租約於110年7月31日終止後，仍繼續無
28 權占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損
29 害，足使被告獲有相當於租金之利益。

30 (2)惟依同一事實，於同一當事人間具備二個以上之法律要件，
31 成立有同一目的之二個以上之請求權狀態，即學說所謂請求

01 權併存或競合，如權利人行使其中一請求權已達目的，則其
02 他請求權應不得再為行使。因此，若租約約定承租人於租賃
03 期滿或終止租約後，承租人不交還房屋，自租賃期滿或終止
04 租約之翌日起，應支付違約金，則出租人因承租人不履行返
05 還租賃物所得請求不履行債務之損害，應以該約定之違約金
06 為限。倘該約定之違約金已經受償，出租人因承租人債務不
07 履行之損害賠償請求權已獲滿足，不得再依不當得利之規
08 定，請求賠償相當於租金之損害（最高法院95年度台上字第
09 2244號判決意旨參照）。是以，被告自系爭租約於110年7月
10 31日終止後，仍繼續占有系爭房屋，雖無法律上之原因受有
11 利益，惟原告自110年8月1日起至返還系爭房屋之日止因此
12 所受之損害，已可由前述之違約金填補，則依上開說明，原
13 告即不得再依不當得利之法則請求被告給付同一時期相當於
14 租金之不當得利，以避免重複受償獲利。是原告此部分主
15 張，自非可採。

16 5.次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
17 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
18 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
19 字第1631號判決意旨可參）。查被告至110年6月30日止尚積
20 欠租金11萬5,612元，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，
21 及依系爭租約之約定，請求被告給付積欠之租金11萬5,612
22 元、違約金50萬6,768元，經以上開押租金10萬元及被告代
23 墊之系爭房屋消防費用8萬2,510元（見本院卷第119頁）為
24 抵充，並扣除被告於起訴後再給付之16萬元（見本院卷第84
25 頁）後，原告尚得請求被告給付27萬9,870元（計算式：11萬
26 5,612元+50萬6,768元-10萬元-8萬2,510元-16萬元=27萬9,
27 870元），是原告請求被告給付上開金額，應為可取，至逾
28 此部分之請求，則屬無據。

29 6.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
05 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告就上開給付
06 部分併請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日起算之
07 遲延利息，而上開變更訴之聲明狀係於110年6月23日生合法
08 送達之效力（見本院卷第101頁），則揆諸前揭說明，原告
09 併予請求自110年6月24日起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息，當屬有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定及系爭
12 租賃契約第3條、第11條第3項之法律關係，請求被告將系爭
13 房屋騰空遷讓返還予原告；並給付被告27萬9,870元，及自1
14 11年6月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自11
15 1年6月1日起至遷讓日止，按日給付原告1,667元，為有理
16 由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

17 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
18 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
19 原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證
21 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
22 不一一論列，併此敘明。

23 七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
24 併算其價額，民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。本件原
25 告敗訴部分為附帶請求，依上開規定本不併算價額而徵裁判
26 費，是關於訴訟費用負擔部分，爰依民事訴訟法第79條規
27 定，仍命被告負擔，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 8 月 2 日

30 民事第一庭 法 官 吳佳薇

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 2 日

04 書記官 陳弘毅