

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4777號

原告 楊玟君
訴訟代理人 楊永芳律師
被告 世暉科技企業有限公司

兼
法定代理人 曾漢淋

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年2月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告世暉科技企業有限公司應將公司所在地登記自門牌號碼
臺北市○○區○○○路○段○○○○○巷○○○號一樓房屋
遷出，並將該房屋如附件一所示範圍騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告曾漢淋應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○
○巷○○○號一樓房屋如附件二所示範圍騰空遷讓返還予原
告。
- 三、被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟元，及自民國一百一十一年
十二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。
- 四、被告世暉科技企業有限公司應自民國一百一十一年九月十一
日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參
萬陸仟元。
- 五、被告曾漢淋應自民國一百一十一年九月十一日起至遷讓返還
第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬貳仟元。
- 六、訴訟費用由被告世暉科技企業有限公司負擔十分之六，餘由
被告曾漢淋負擔。

01 七、本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元或同面額之銀行可
02 轉讓定期存單或銀行保證書為被告世暉科技企業有限公司供
03 擔保後，得假執行。但被告世暉科技企業有限公司如以新臺
04 幣壹佰零捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 八、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾肆萬元或同面額之銀行可
06 轉讓定期存單或銀行保證書為被告曾漢淋供擔保後，得假執
07 行。但被告曾漢淋如以新臺幣柒拾貳萬元為原告預供擔保，
08 得免為假執行。

09 九、本判決第三項於原告以新臺幣伍仟肆佰元或同面額之銀行可
10 轉讓定期存單或銀行保證書為被告供擔保後，得假執行。但
11 被告如以新臺幣壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執
12 行。

13 十、本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬貳仟元
14 或同面額之銀行可轉讓定期存單或銀行保證書為被告世暉科
15 技企業有限公司供擔保後，得假執行。但被告世暉科技企業
16 有限公司如每期以新臺幣參萬陸仟元為原告預供擔保，得免
17 為假執行。

18 十一、本判決第五項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳萬肆仟
19 元或同面額之銀行可轉讓定期存單或銀行保證書為被告曾
20 漢淋供擔保後，得假執行。但被告曾漢淋如每期以新臺幣
21 柒萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

22 事實及理由

23 壹、程序方面

24 被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴法第386條所定各
25 款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00
28 號1樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，於民國106年9月間
29 將系爭房屋如附件一所示範圍出租予被告世暉科技企業有限
30 公司（下稱世暉公司），約定租期為106年9月5日起至111年
31 9月4日止，每月租金為1萬8,000元（下稱系爭甲租約）；同

01 時亦將系爭房屋如附件二所示範圍出租予被告曾漢淋，約定
02 租期相同，每月租金則為1萬2,000元（下稱系爭乙租約）。
03 伊於租約到期前已明確向被告表示屆期不再續租，且應被告
04 之要求給予搬遷寬限期至111年9月10日，然被告屆期後仍未
05 配合點交搬遷。按系爭甲租約第12條第1項、系爭乙租約第6
06 條、民法第767條第1項及第455條規定，被告本應於租期屆
07 滿後騰空遷讓返還系爭房屋予伊，並將世暉公司登記設址遷
08 出；又被告於109年11月至110年6月共計8個月期間，每月均
09 短繳租金2,000元，應按系爭甲租約第3條、系爭乙租約第3
10 條約定補繳之；另被告於租期屆滿後繼續占用系爭房屋迄今，
11 至被告遷讓返還系爭房屋之日止，被告各應按月給付伊
12 相當於約定租金之不當得利，且世暉公司依系爭甲租約第12
13 條第3項約定應按月給付1萬8,000元違約金、曾漢淋依系爭
14 乙租約第6條約定應按月給付6萬元違約金。爰依民法第179
15 條、第455條、第767條第1項、系爭甲租約、系爭乙租約之
16 法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項至第5項所
17 示；並願以現金或銀行可轉讓定期存單或銀行保證書供擔
18 保，請准宣告假執行。

19 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
20 何聲明或陳述。

21 三、得心證之理由

22 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
24 第1項前段、中段定有明文。次按承租人應依約定日期，
25 支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，同
26 法第439條前段、第455條前段亦有明文。又無法律上之原
27 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律
28 上之原因，而其後已不存在亦同，復為同法第179條所規
29 定。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利
30 益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計
31 算。

01 (二) 經查：

02 1. 原告主張兩造就系爭房屋訂有系爭甲租約、系爭乙租約，
03 租期均約定至111年9月4日止，原告前已透過Line通訊軟
04 體向曾漢淋表示期滿不再續租，並給予被告搬遷寬限期至
05 同年月10日等情，業據其提出前揭租約及Line通訊軟體對
06 話紀錄為證（見本院卷第19-64頁），堪信為真實。且系
07 爭甲租約第12條第1項約定：「（房屋之返還）租期屆滿
08 或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出
09 戶籍或其他登記」（見本院卷第27頁）、系爭乙租約第6
10 條約定：「乙方（按即曾漢淋）於租期屆滿時，除經甲方
11 （按即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按
12 照原狀遷空交還甲方」（見本院卷第49頁），則前揭租約
13 當於兩造合意之搬遷寬限期限111年9月10日即告屆滿。惟
14 被告於屆期後未配合原告點交系爭房屋而繼續占有使用，
15 且世暉公司迄今仍以系爭房屋所在地為其公司登記址，已
16 妨害原告就系爭房屋所有權之圓滿行使。是原告依民法第
17 455條前段、第767條第1項前段、中段規定，以及上揭租
18 約約定，請求世暉公司應將公司所在地登記自系爭房屋遷
19 出，並請求世暉公司將系爭房屋如附件一所示範圍、曾漢
20 淋將系爭房屋如附件二所示範圍騰空遷讓返還予原告，自
21 屬有據。

22 2. 次查，系爭甲租約第3條約定世暉公司應按月給付租金1萬
23 8,000元（見本院卷第21頁），系爭乙租約第3條約定曾漢
24 淋應按月給付租金1萬2,000元（見本院卷第47頁）。惟被
25 告於109年11月至110年6月間，每月共僅支付原告租金2萬
26 8,000元，有原告存摺內頁明細在卷可稽（見本院卷第67-
27 69頁），被告於上開期間所短繳之租金共計為1萬6,000元
28 （計算式：2,000元×8月），是原告依上揭約定請求被告
29 如數給付，亦屬有據。又被告前揭各月所短繳之租金本應
30 於各月5日以前支付（見本院卷第21、47頁，系爭甲租約
31 第3條及系爭乙租約第4條約定參照），屬有確定期限之給

01 付，則原告此部分請求加計自起訴狀繕本送達翌日即111
02 年12月20日起（本件起訴狀於111年11月29日向被告為公
03 示送達，經20日而於同年12月19日生送達效力，見本院卷
04 第129頁公示送達公告）至清償日止，按週年利率5%計算
05 之遲延利息，合於民法第203條、第229條第1項、第233條
06 第1項前段規定，亦應准許。

07 3. 再查，系爭甲租約第12條第3項約定：「承租人未依第一
08 項約定約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房
09 屋期間之相當月租金額新台幣1萬8,000元整外，並得請求
10 相當月租金一倍之違約金至返還為止」（見本院卷第27
11 頁）；系爭乙租約第6條約定：「……如不即時遷讓交還
12 房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至
13 遷讓完了之日止」（見本院卷第49頁）。被告於租期屆滿
14 後未將系爭房屋點交返還予原告，屬無法律上原因繼續占
15 用系爭房屋，依首揭說明，自當分別受有相當於每月上開
16 租金額之不當得利。是原告依民法第179條規定及上揭租
17 約約定，請求自111年9月11日起至遷讓返還系爭房屋之日
18 止，世暉公司應按月給付相當於租金之不當得利1萬8,000
19 元及同額違約金（共計3萬6,000元）、曾漢淋應按月給付
20 相當於租金之不當得利1萬2,000元及6萬元違約金（共計7
21 萬2,000元），均屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法第179條、第455條、第767條第1項規
23 定，及系爭甲租約、系爭乙租約之法律關係，請求：被告應
24 騰空遷讓返還系爭房屋，並將世暉公司所在地登記自系爭房
25 屋遷出；被告應給付短繳租金1萬6,000元，及自111年12月2
26 0日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且自111年9
27 月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，世暉公司應按月給付
28 3萬6,000元、曾漢淋應按月給付7萬2,000元，均有理由，應
29 予准許。

30 五、按以一訴主張數項標的之情形，在法院所命給付之金額部
31 分，實質上相同，應合併計算其金額或價額，以定其得否依

職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。查本判決所命被告給付之金額，雖有部分未逾50萬元，然與其他原告勝訴部分合併計算已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院尚非得依職權宣告假執行。惟原告已陳明願供擔保請准宣告假執行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 3 月 2 日
民事第二庭 審判長法官 林鈺琅
法 官 林伊倫
法 官 郭子彰

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 112 年 3 月 2 日
書記官 李云馨

附件一【被告世暉科技企業有限公司承租範圍】

附件二【被告曾漢淋承租範圍】