

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4833號

原告 陳信宇
訴訟代理人 蘇衍維律師
複代理人 曾福卿
被告 游姿文

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24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00弄00
號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國111年9月18日起至返還上開房屋之日止，按月
給付原告新臺幣4萬5,000元，及按年息百分之五計算之利
息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項至第二項於原告以新臺幣153萬元供擔保後，
得假執行。但被告得以新臺幣460萬元為原告預供擔保後，
免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

原告前將門牌號碼台北市○○區○○○路○段000巷00弄00
號1樓房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租期自民國108年7
月1日至110年6月30日止(下稱原租約，原證1)。原租約租
期屆滿後，被告並未搬遷，仍為租賃物之使用收益，原告未
即表示反對之意思者，故兩造之關係自110年7月1日起即視

為以不定期限繼續契約(下稱系爭租約)。原告嗣為經營商業、擴大經營空間、創儲空間，遂於111年6月15日委請律師對被告發出律師函(下稱系爭律師函，原證2)，表示欲收回該屋自住、經營商業，並表示於函達日起一個月終止系爭租約，被告則於同年6月17日收受該函(原證3)，則系爭租約於111年7月18日正式終止。然被告仍未清空並返還系爭房屋。爰依民法第179條、第455條、第767條第1項前段、土地法第100條第1款及第5款，擇一請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；依民法第179條、第450條、系爭租約第12條第1、3項請求111年7月18日終止系爭租約前被告積欠之17日租金新臺幣(下同)2萬4,677元。(計算式：45,000x17/31=24,677)；請求自111年7月18日終止系爭租約後至返還上開房屋之日止，按月應給付相當於租金之不當得利每月4萬5000元及終止系爭租約後至返還上開房屋之日止，按月應給付違約金4萬5000元，應扣除押金9萬元，亦即前兩項金額各延後一個月起算，即均自111年8月18日起算等語。並聲明如附件所示。

二、被告辯解略以：

被告自106年7月1日起從未拖欠租金。111年6月1日至113年5月31日有擬房屋租賃契約書(下稱系爭契約書，見本院卷第127-132頁)，被告提系爭契約書有異，系爭契約書第十一條提前終止，應附加上如遇特殊情況，一方不繼續租賃時，須經雙方口頭和書面同意方可終止契約，卻等不到原告回應詳談。原告主張111年7月18日至7月31日未收到房租，被告就111年7月租金已為清償提存，並提出提存書影本為證等語。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- 1、原告前將門牌台北市○○區○○○路○段000巷00弄00號1樓房屋(即系爭房屋)出租於被告，租期自民國108年7月1日至110年6月30日止(原證1)。

01 2、原租約租期屆滿後被告並未搬遷，仍為租賃物之使用收益，
02 原告未即表示反對之意思者，故兩造之關係自110年7月1
03 日起即視為以不定期限繼續契約(即系爭租約)。

04 3、原告於111年6月15日委請律師對被告發出律師函(原證2)，
05 表示欲收回該屋自住、經營商業，並表示於函達日起一個月
06 終止不定期限租賃契約，被告於同年6月17日收受該函(原
07 證3)。

08 4、被告現仍住居系爭房屋。

09 四、得心證之理由：

10 本件原告主張原租約屆期後，自110年7月1日起兩造間成立
11 不定期租賃關係，然因原告欲將系爭房屋收回自住、經營商
12 業，依土地法第100條第1款之規定，以律師函向被告表示以
13 函達日起一個月終止系爭租約返還房屋，經被告於111年6月
14 17日收受，詎被告仍繼續占有使用系爭房屋，爰請求被告應
15 返還系爭房屋並依系爭租約請求給付違約金及相當於租金之
16 不當得利，為被告否認，並以前詞置辯，茲就本件爭點及本
17 院之心證，析述如下：

18 (一)本件原告終止系爭租約為合法：

19 1、按房屋租賃之出租人非因收回自住，不得收回房屋，土地法
20 第100條第1款定有明文。此所謂自住包括經營商業在內(最
21 高法院48年台上字第853號判決意旨參照)。土地法為特別
22 法，應優先於民法租賃契約之規定(最高法院51年台上字第
23 1288號判決意旨參照)。

24 2、經查，本件原告主張被告於原租約屆期後繼續使用系爭房
25 屋，兩造間自110年7月1日起成立不定期租賃契約乙節，為
26 兩造所不爭執，並有兩造不爭執形式上真正之房屋租賃契約
27 書在案可證(見本院卷第23-36頁)，足堪採信。原告復以經
28 營商業、擴大經營空間、創儲空間而有收回自住經營商業之
29 需求，依土地法第100條第1款規定以系爭律師函表示於函達
30 日起一個月終止不定期限租賃契約，被告於111年6月17日收
31 受該函等情，除有系爭律師函、回執等在卷足憑外(見本院

卷第37-39頁)，原告並提出房屋租賃契約及廠辦照片數紙為證(見本院卷第45-59頁)，而綜覽該房屋租賃契約，確由原告擔任負責人之卓承有限公司向訴外人樺緯公司承租廠辦，租賃期間則111年3月15日起1年，復參以該廠辦照片所示，承租廠辦內確有堆置大量貨箱等節，則原告主張其因經營商業、有擴大經營空間、創儲空間而有收回系爭房屋經營商業之需求等語，即非無據，堪認原告確有收回系爭房屋之正當理由。且原告已依土地法第100條第1款規定以系爭律師函表示於函達日起一個月終止不定期租賃契約，經被告於111年6月17日收受該函，則原告主張系爭租約業於111年7月18日合法終止乙節，已堪採信。至被告所提出之系爭契約書，雖可見租賃期間自111年6月1日至113年5月31日，然依被告自承，系爭契約書業據其提出有異，就系爭契約書第十一條提前終止部分，應附上如遇特殊情況，一方不繼續租賃時，須經雙方口頭和書面同意方可終止契約等情，然卻等不到原告回應詳談等語，參以原告亦稱，兩造雖曾協商簽訂新租約，然因被告提出諸多不合理要求，如新租約之終止，須經雙方合意，故原告無法同意等語(見本院卷第134頁)，是依兩造上開所述，自難認其等就系爭契約書各條款已達成績租之合意，況系爭契約書之立契約書人欄處，復未見兩造之署名，此有該契約書在卷可稽(見本院卷第130頁)，綜此溢徵，兩造間就系爭房屋並未達成如系爭契約書所示內容之續租合意。

3、再者，系爭租約既經原告合法終止，被告於111年7月18日以後繼續占有使用系爭房屋，即已構成無權占用，從而，原告依民法第767條第1項之所有物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

(二)原告請求被告給付111年7月18日終止系爭租約前被告積欠之17日租金新臺幣2萬4,677元，及自111年8月18日至返還上開房屋之日止，按月應給付相當於租金之不當得利每月4萬5000元，及自同日起至返還上開房屋之日止，按月給付違約金4

萬5000元部分：

1、原告依民法第179條、第450條規定，請求被告給付111年7月18日終止系爭租約前被告積欠之17日租金新臺幣2萬4,677元，為無理由：

本件被告固以伊自106年7月1日起未拖欠租金，並提出提存書影本以證明伊就111年7月租金已為清償提存云云。惟按，不依債務本旨之提存，不生清償之效力，最高法院39年台上字第1355判決，可資參照。本件被告為清償系爭租約7月份租金所提存之金額為39,050元，除與系爭租約約定之每月租金45,000元之金額不相符合外，況系爭租約復未見有何被告得扣除房屋稅、二代健保、提存手續費之約定，依上說明，自不生清償效力。然系爭租約既至111年7月18日始經原告合法終止，則被告自111年7月1日至同年月17日間，為系爭房屋之占有使用，即難謂無合法之權源，而屬無法律上之原因受有利益，則原告依民法第179條請求被告給付上開期間之租金2萬4,677元，自無理由；又原告另依民法第450條請求上開款項，惟依民法第450條：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。」，核其規定性質，亦非屬請求給付上開租金之請求權基礎，則原告依該條請求被告給付租金，亦難謂有據。

2、原告依不當得利返還請求權，請求被告給付自111年9月18日起至返還上開房屋之日止，按月應給付相當於租金之不當得利每月4萬5000元，為有理由，逾此範圍部分及請求自111年8月18日至返還上開房屋之日止，按月給付違約金4萬5000元部分，為無理由：

(1)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

而受利益，致他人受有損害為其要件，故其所得請求返還之範圍，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、房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。租賃契約如經出租人合法終止，即當然消滅，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍屬無權占有之法律關係。查系爭租約已於111年7月18日終止而消滅，已如上述。且被告迄未遷讓返還系爭房屋，亦為兩造所不爭執。則本件原告主張依不當得利法律關係請求被告於系爭租約終止後，迄至遷讓返還止，該期間內繼續使用系爭房屋之不當得利，即屬可採。

(2)另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，而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。本院審酌本件被告自系爭租約終止後，仍無權占有使用系爭房屋所致原告之損害、所失利益，通常即為原告相當於租金之收益，且本件原告就被告無權占有使用系爭房屋受有相當於租金之不當得利，業已請求如上，應已足以填補原告所受損害及所失利益，則原告請求自111年8月18日至返還上開房屋之日止，按月給付違約金4萬5000元部分，顯非公允，本院認為原告請求上述違約金部分應予酌減至零較為適當，是原告此部分請求應予駁回。

(3)又依系爭租約第4條：擔保金(押金)為2個月租金，金額為9萬元，承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項擔保金，除有第11條第3項、第12條第4項及第16條第2項情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之；第12條第3、4項：承租人未依約返還房屋時，出租人得請求返還相當月租金45000元外，並得請求月租金額一倍之違約金。前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由擔保金中扣抵。則本件原告固主張其請求之上開不當得

01 利及違約金，應扣除押金9萬元並自其請求之上開不當得利
02 及違約金各延後一個月起算云云，然違約金部分應予酌減至
03 零，已如上述，是以，經扣除押金9萬元後，本件原告依不
04 當得利法律關係，請求被告給付自111年9月18日起至返還上
05 開房屋之日止，按月應給付相當於租金之不當得利每月4萬5
06 000元及按年息百分之五計算之利息，為有理由，逾此範
07 圍，則為無理由，應予駁回。

08 五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項之所有物返還請求
09 權，請求被告遷讓返還系爭房屋；及依不當得利返還請求
10 權，請求被告給付自111年9月18日起至返還上開房屋之日
11 止，按月給付相當於租金之不當得利每月4萬5000元及按年
12 息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾前開範圍
13 之請求，為無理由，應予駁回。

14 六、原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，被告亦
15 陳明願預供擔保聲請免為假執行，經核於法均無不合，爰分
16 別酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分既經駁回，其假
17 執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法與證據，經本
19 院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論
20 述，附此敘明。

21 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
22 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 112 年 3 月 24 日
25 民事第二庭 法 官 蒲心智

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 24 日
30 書記官 林芯瑜

訴之聲明

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00弄00號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬4,677元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國111年8月18日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬元，及按年息百分之五計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、請准供擔保，宣告假執行。