

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第894號

原告 黃曾秀美

訴訟代理人 陳明暉律師

複代理人 郭令立律師

被告 林家緯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣新北地方法院移送前來（111年度板簡字第1465號），本院於民國112年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬元，及自民國一百一十一年六月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年十月一日起至騰空遷讓返還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰壹拾參萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，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、程序部分

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，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。查原告起訴原聲明第2項為被告應
05 給付原告新臺幣（下同）208萬元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息【見臺灣
07 新北地方法院板橋簡易庭111年度板簡字第1465號卷（下稱
08 新北地院卷）第11頁】，嗣於本院民國111年11月15日準備
09 程序時，變更聲明為被告應給付原告148萬元，及自起訴狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息（見本院卷第45頁），此部分核屬減縮應受判決事項之聲
12 明，依據前開規定，原告所為訴之變更自應准許之。

13 貳、實體部分

14 一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○街000號房屋
15 （下稱系爭房屋）之所有人，前與被告於109年11月24日就
16 系爭房屋簽訂租賃契約書（下稱系爭租約）及特別約定條款
17 （下稱系爭特約條款），約定租賃期間自110年1月7日起至1
18 12年2月6日止，由被告提供押金60萬元，並每月支付租金20
19 萬元。然被告自110年5月7日起即未繳納租金，經原告屢次
20 催討未果，被告嗣於110年9月18日簽訂承諾書（下稱系爭承
21 諾書），承諾將於同年月30日前清空並返還系爭房屋，應認
22 兩造合意於110年9月30日起終止系爭租約，被告既已無合法
23 占有權源，仍占有系爭房屋，自屬無權占有而應騰空遷讓返
24 還系爭房屋。又原告已積欠110年5月7日起至110年9月30日
25 止租金96萬元，且依系爭特約條款第6條約定，應自110年7
26 月7日起至110年9月30日止按日給付租金2倍計算之違約金11
27 2萬元，扣除押金60萬元後，被告尚應給付148萬元。另因系
28 爭租約終止後，被告仍未返還系爭房屋而受有不當得利，致
29 原告受有減少相當於租金之損害，原告得依法請求被告按月
30 給付相當於月租金額即20萬元。爰依民法第767條第1項前
31 段、第455條前段、第179條規定、系爭租約第3條、系爭特

01 約條款第6條約定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等
02 語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(二)
03 被告應給付原告148萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息、(三)被告應自110年10
05 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告20
06 萬元、(四)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造曾簽訂不同之租賃契約，一份係原告所提出
08 之系爭租約，另一份則係約定租金為每月3萬元。原告早已
09 進入系爭房屋且刊登出租系爭房屋之廣告，新冠肺炎疫情於
10 110年5月間爆發，使得被告租賃系爭房屋之營業場所被迫停
11 業，以致系爭房屋無法達到系爭租約所約定之使用目的，被
12 告於110年7月間有向原告表明調降系爭房屋租金之意願，然
13 原告拒絕調降，且未依約定租金為每月3萬元之契約約定計
14 算違約金。系爭承諾書係受原告暴力脅迫所簽訂，應屬無
15 效。原告解除系爭租約並不合法，且同時以保證金抵房租又
16 持續計算租金、訴請被告返還系爭房屋，又不讓被告使用系
17 爭房屋，豈不相互矛盾。另被告受停業期間，實有民法第22
18 7條之2第1項規定之適用，請予以酌減租金等語等語，資為
19 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受
20 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、經查，原告主張其為系爭房屋之所有人，前與被告於109年1
22 1月24日就系爭房屋簽訂系爭租約及系爭特約條款，被告自1
23 10年5月7日起即未繳納租金，被告現仍占有系爭房屋等情，
24 有原告提出之系爭租約、系爭特約條款在卷可稽（見新北地
25 院卷第17至25頁），並為被告所不爭執（見本院卷第46、17
26 5、176頁），堪信為真實。

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)、按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
29 767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返
30 還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而
31 僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無

01 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
02 當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事
03 判決意旨參照）。查原告為系爭房屋之所有人，被告現仍占
04 有使用系爭房屋等情，為兩造所不爭執。從而，本件應審究
05 者即為系爭租約是否仍有效，足以作為被告占有系爭房屋之
06 合法權源。經查：

07 1. 被告雖抗辯兩造就系爭房屋之租賃有簽訂二份租賃契約，應
08 以約定租金每月3萬元之版本為準等語。然將該二份租賃契
09 約加以比對（見本院卷第69至89頁），可知該二份租賃契約
10 均以系爭房屋為租賃標的，租賃期間均為110年1月7日起至1
11 12年2月6日止，租金應於每月7日前繳納，承租人即被告之
12 連帶保證人皆為訴外人黃浩翔，不同之部分則係約定租金分
13 別為3萬元、20萬元（並加註租賃稅及二代健保由被告負
14 責），押租金則分別為9萬元、60萬元。復參之被告自陳其
15 支付之押租金為60萬元，每月給付之租金為20萬元等語（見
16 本院卷第149、176頁），足見兩造間之租約應以約定押租金
17 為60萬元、每月租金為20萬元之版本即本院卷第79至89頁
18 （同新北地院卷第17至23頁）所示之租約為準，而該租約所
19 附於109年11月24日簽訂之系爭特約條款亦為系爭租約之一
20 部，則被告此部分抗辯應不足採。至於被告雖提出新北市政
21 府110年5月26日新北府經商字第1101013941號公告（見本院
22 卷第91至93頁），主張系爭房屋於110年5月17日起不得營
23 業，有違兩造所約定之營業使用目的等語，惟觀諸系爭租
24 約、系爭特約條款之內容（見新北地院卷第17至25頁），並
25 未就原告應將系爭房屋提供何種營業使用加以約定，又前開
26 公告雖限制特定行業須暫停營業，然此係因政府防疫政策所
27 致無法營業之效果，並非原告所提供之系爭房屋本身有何瑕
28 疵而違反通常之使用目的，致使被告不得營業，尚難逕認有
29 被告所稱違反兩造所約定之營業使用目的之情事存在，則被
30 告此部分抗辯亦不足採。

31 2. 按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思

表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號民事判決意旨參照）。被告固抗辯系爭承諾書係受原告脅迫而簽署，應屬無效等語，並提出其寄送予原告之存證信函為證（見本院卷第103至119頁），惟觀諸前開存證信函之內容，可知被告曾向原告稱原告於110年9月18日17時20分許協同東森房屋股份有限公司深坑加盟店相關人士至系爭房屋恐嚇並強迫被告簽署系爭承諾書等內容，然此為被告之單方說法，原告已就此加以否認，且被告除前開存證信函外，並未提出相關證據證明其係受脅迫而簽署系爭承諾書，依據前開說明，應認並無其所稱受脅迫之情事存在，則系爭承諾書仍得作為認定兩造間租賃法律關係是否依然存續之依據。再細繹系爭承諾書之內容（見新北地院卷第41頁），可知被告承諾於110年9月30日前清空並返還系爭房屋，如110年9月30日未清空，同意原告換鑰匙及進入系爭房屋行使權利，該承諾書所載之內容亦經原告知悉且同意（見本院卷第21頁），足認兩造業已合意系爭租約於110年9月30日終止。

3. 因此，系爭租約既已於110年9月30日經兩造合意終止，又被告至今仍占有使用系爭房屋，卻未能舉證證明其有占有使用系爭房屋之合法權源，依據前開說明，應認其屬無權占有，原告既為系爭房屋之所有人，則其依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

(二)、次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83

01 年度台上字第2108號民事判決先例、87年度台上字第1631號
02 民事判決意旨參照）。次依系爭租約第3條約定：「租金每
03 個月新台幣貳拾萬元正（收款付據）乙方（按指被告，下
04 同）不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另
05 外）。租賃稅二代健保乙方負責。」、第5條前段約定：
06 「乙方應於訂約時，交於甲方（按指原告，下同）新台幣陸
07 拾萬元作為押租保證金，…」（見新北地院卷第19頁），可
08 知兩造約定租金為每月20萬元，押租金為60萬元。而兩造對
09 於被告自110年5月7日起即未給付租金乙情不爭執（見本院
10 卷第176頁），足見被告自系爭租約終止前，尚積欠110年5
11 月7日起至110年9月30日止之租金96萬元未付（計算式：20
12 萬元/月×4.8月＝96萬元），又兩造對於被告有交付押租金6
13 0萬元且尚未返還乙情並不爭執（見本院卷第149頁），依據
14 前開說明，自應扣除前開押租金60萬元，故被告尚應給付36
15 萬元（計算式：96萬元－60萬元＝36萬元），則原告依系爭
16 租約第3條約定，請求被告給付租金36萬元，應屬有據。

17 (三)、又按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
18 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
19 他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規
20 定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立
21 後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之
22 劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。
23 倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀
24 情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範
25 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院10
26 4年台上字第2413號民事判決意旨參照）。被告雖辯稱其因
27 疫情停業，若每月租金仍以20萬元計算顯失公平等語。然
28 查，系爭租約係於109年11月24日所簽訂（見新北地院卷第2
29 2頁），該時已有新冠肺炎疫情發生，我國於當時雖未有社
30 區廣泛傳播而爆發許多本土確診病例之狀況，惟於109年初
31 即有零星本土確診病例發生，故被告並非不可預期新冠病毒

01 將會從境外入侵而在國內散布。又中央流行疫情指揮中心於
02 110年7月27日已降為第二級警戒，以放寬防疫限制，足見新
03 冠疫情高峰期已過，社會經濟情況將漸趨復甦，被告實仍得
04 持續承租系爭房屋，以繼續履行系爭租約，並經營其事業，
05 應認新冠肺炎疫情之影響尚未達動搖系爭租約締約基礎之程
06 度。且被告並未提出其營業收入、報稅資料等相關事證，本
07 院亦無從判定新冠肺炎疫情對被告之營運究竟造成何程度之
08 影響，如何減少其收入或清償能力，實難認定依原有給付已
09 顯失公平。因此，依據前開說明，綜合新冠肺炎疫情之變
10 化、疫情趨緩後之復甦、社會經濟情況、一般觀念及其他客
11 觀情事加以判斷，並衡以兩造簽訂系爭租約及履行契約之一
12 切情狀，尚難認有顯失公平而有情事變更之情形，則被告抗
13 辯應依民法第227條之2規定，酌減租金之數額，應不可採。

14 (四)、原告雖主張其得依系爭特約條款第5條約定，請求被告給付
15 自110年7月7日起至110年9月30日止之違約金112萬元等語。
16 然參之系爭特約條款第6條約定：「乙方如違反租約使用房
17 屋、或拖欠租金達貳個月以上，經甲方催告限期改善，乙方
18 仍不繳納時，甲方得逕行終止合約，並應按日以租金貳倍計
19 算給付違約金。」（見新北地院卷第23頁），可知原告依前
20 開約定請求違約金之前提，係被告違反租約使用房屋或未付
21 租金達2月以上，並經原告催告限期改善仍不履行時，原告
22 得終止租約並請求違約金，足見能否請求前開違約金係以原
23 告是否依此規定終止系爭租約為要件，並以系爭租約終止日
24 起按日計算違約金之數額，如系爭租約尚未終止，即不得依
25 前開約定請求違約金。是系爭租約係由兩造於110年9月30日
26 合意終止，故系爭租約於原告請求違約金之期間即110年7月
27 7日起至110年9月30日止仍為有效，即不得依前開約定請求
28 被告給付違約金，則原告依系爭特約條款第6條約定，請求
29 被告給付自110年7月7日起至110年9月30日止之違約金112萬
30 元，應屬無據。

31 (五)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
02 價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人
03 不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，
04 其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字
05 第1695號民事判決意旨參照）。又城市地方供營業用之房
06 屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住
07 宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定
08 之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨參
09 照）。查被告占用系爭房屋，卻自110年5月7日起未給付原
10 告租金，迄今亦未給付系爭租約於110年9月30日終止後占有
11 使用房屋之對價，而使原告須透過提起訴訟之方式請求返還
12 之，堪認原告有預為請求將來尚未發生相當於租金之不當得
13 利之必要。又被告承租系爭房屋係作為營業使用乙情，為被
14 告所自承（見本院卷第47頁），故系爭房屋之租金不在土地
15 法第97條第1項限制範圍內，參諸系爭租約約定每月租金數
16 額為20萬元，被告係利用系爭房屋作為營業場所經營商業，
17 用以創造利潤，足認被告無權占用系爭房屋所受利益及原告
18 所受損害，以系爭租約租金數額即每月20萬元計算為適當，
19 則原告依民法第179條規定，請求被告自110年10月1日起至
20 返還系爭房屋之日止，按月給付原告20萬元，即屬有據。

21 (六)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
23 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
24 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
25 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第2
26 33條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀
27 繕本於111年6月12日送達被告，有送達證書在卷可考（見新
28 北地院卷第53至55頁），依據前開說明，原告就請求給付租
29 金36萬元部分，併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即11
30 1年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定
31 遲延利息，亦屬有據。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定、
02 系爭租約第3條約定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
03 予原告、被告應給付原告36萬元及自111年6月13日起至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息、被告應自110年10月
05 1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告20萬
06 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
07 予駁回。

08 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
09 告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
10 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予
11 駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
16 民事第四庭 審判長法官 溫祖明
17 法官 陳靜茹
18 法官 林承歆

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
23 書記官 何嘉倫