

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4952號

原告 貿聯企業股份有限公司

法定代理人 朱天翎

訴訟代理人 潘祐霖律師

複代理人 黃柏源律師

被告 巴黎銀樓有限公司

兼上列一人

法定代理人 江黃雪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告巴黎銀樓有限公司應自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號十二樓E室房屋遷出，並將前開房屋及地下二樓編號12E停車位騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣參拾參萬壹仟肆佰捌拾元，及自民國一百一十二年十一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾貳萬元，及自民國一百一十二年十一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年十月一日起至騰空返還第一項所示房屋、停車位之日止，按日連帶給付原告新臺幣肆仟肆佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告巴黎銀樓有限公司負擔百分之八十七，餘由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾捌萬參仟元為被告巴黎銀樓有限公司供擔保後，得假執行。但被告巴黎銀樓有限公司如以新臺幣參佰捌拾肆萬陸仟玖佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬壹仟元為被告供擔保後，
02 得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬壹仟肆佰捌拾元為原告預
03 供擔保，得免為假執行。

04 本判決第三項於原告以新臺幣柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假
05 執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假
06 執行。

07 本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳仟元為被告供
08 擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣肆仟肆佰元
09 為原告預供擔保，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
14 第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而
15 為判決。

16 貳、實體部分：

17 一、原告起訴主張略以：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000
18 巷0號12樓E室房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告巴黎
19 銀樓有限公司（下稱巴黎銀樓公司）於民國111年9月14日與
20 原告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房
21 屋及地下二樓12E停車位（下稱系爭停車位），約定租賃期
22 間自111年10月1日起至113年9月30日止，每月租金新臺幣
23 （下同）110,000元，押租金為222,000元。詎被告巴黎銀樓公
24 司自112年6月1日起未繳納當期租金，原告多次催討並於112
25 年6月19日寄發立法院郵局第27號存證信函限被告巴黎銀樓
26 公司於同年6月20日清償，又於112年7月24日以存證信函催
27 告被告巴黎銀樓公司於112年7月31日支付二個月欠租及大樓
28 管理費92,900元，均未獲置理。幾經原告催討，被告巴黎銀
29 樓公司始於000年0月0日出具租賃契約終止聲明書（下稱系
30 爭聲明書）表明願提前於112年9月30日終止系爭租約，並承
31 諾搬離系爭房屋、清償所有欠租及管理費共551,480元，被

01 告江黃雪亦聲明願就前開債務負連帶責任，故兩造間之租賃
02 關係已於112年9月30日終止，然被告巴黎銀樓公司迄今仍未
03 依約履行。為此，爰依系爭租約、民法第455條、第767條第
04 1項、第179條、第272條、第273條規定，請求被告遷讓返還
05 系爭房屋，並給付積欠之租金及管理費，及賠償違約金220,
06 000元，另自112年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
07 按日給付相當於租金之不當得利3,667元及違約金7,334元等
08 語，並聲明：(一)被告巴黎銀樓公司應自系爭房屋遷出，並將
09 系爭房屋、停車位騰空返還予原告。(二)被告應連帶給付原告
10 331,480元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
11 年息5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告220,000元，及
12 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息。(四)被告應連帶自112年10月1日起至返還系爭房屋之日
14 止，按月給付原告租金11,001元。(五)願供擔保請准宣告假執
15 行。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
17 述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)經查，原告主張兩造於111年9月14日就系爭房屋及停車位簽
20 訂系爭租約，約定租賃期間自111年10月1日起至113年9月30
21 日止，每月房屋及車位之租金為110,000元，於每月1日前給
22 付，押租金為222,000元，被告巴黎銀樓公司已於簽約時給
23 付押租金。被告巴黎銀樓公司自112年6月1日起即未繳納租
24 金，原告屢次催告，被告巴黎銀樓公司於000年0月0日出具
25 系爭聲明書，同意提前於112年9月30日終止租約，且表示承
26 諾將於租約終止日返還房屋，並於112年9月30日前清償積欠
27 租金及管理費551,480元、違約金，被告江黃雪亦表明願負
28 連帶責任。然被告巴黎銀樓公司仍未遷出系爭房屋，亦未清
29 償欠租，迄今尚欠租金及管理費551,480元等情，業據其提
30 出土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記謄本、建物登記
31 謄本、租賃契約書、立法院郵局第27號、第29號存證信函、

租賃契約終止聲明書、臺北成功郵局第875號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷第53頁至第88頁）；而被告未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院參酌，本院審酌上開證據，堪信原告之主張為真實可採。

(二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文；系爭租約第7條4項亦約定：「乙方（即被告巴黎銀樓公司）於租期屆滿或契約終止時，應即將租賃標的物遷空並依合理之原狀交還甲方，不得藉詞推諉、刻意破壞或附帶條件……」。查，系爭租約固約定租賃期間於113年9月30日屆滿，然原告前因被告巴黎銀樓公司未按期繳付租金，以存證信函表達終止租約之意，被告巴黎銀樓公司則於000年0月0日出具系爭聲明書，同意提前於112年9月30日終止租約，原告就此亦未爭執，足見兩造均同意於112年9月30日終止系爭租約，是系爭租約既經兩造合意於112年9月30日終止，被告巴黎銀樓公司於終止日之翌日即應負返還系爭房屋及車位之義務，而被告巴黎銀樓公司迄今仍占有系爭房屋及停車位未搬遷，原告依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋及車位，核屬有據。

(三)次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之民法第439條明文。又系爭租約第8條第1項約定：「……惟於乙方違反本約第三條租金支付之規定時，經甲方通知於期限內履行，而乙方不為支付且遲付之租金或費用總額達二個月租額時，甲方得終止本契約，並請求乙方立即遷出返還租賃標的物、支付遲延之租金及相當於二個月租金金額之懲罰性違約金，乙方並應賠償甲方因此所受任何損害或新增支出」。另押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

01 查，兩造間之租賃關係於112年9月30日終止，業如前述，被
02 告巴黎銀樓公司自有給付租金至112年9月30日之義務。然被
03 告巴黎銀樓公司自112年6月起即未繳付租金，共積欠112年6
04 月、7月、8月、9月之租金及管理費共551,480元，則原告請
05 求被告巴黎銀樓公司支付上開未付之租金及管理費，並給付
06 二個月租金額之違約金220,000元，洵屬有據。又被告巴黎
07 銀樓公司於締約時已繳納保證金220,000元，依上開說明，
08 於系爭租約終止時已生當然抵充欠租之效力，是系爭租約終
09 止前已發生之租金，以被告已付之押租保證金抵充後，原告
10 尚得請求被告給付331,480元（計算式：551,480元－220,00
11 0元＝331,480元）。

12 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又無
14 權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相
15 當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房
16 屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年
17 台上字第1695號裁判意旨參照）。查系爭租約已於112年9月
18 30日終止，如前所述，被告巴黎銀樓公司未返還系爭房屋而
19 仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受
20 有不能使用系爭房屋之損害；並審諸兩造間前就系爭房屋訂
21 定租約所約定之租金為每月110,000元，本院認以此數額為
22 被告巴黎銀樓公司使用系爭房屋、停車位所受之利益，並為
23 原告所受無法使用收益系爭房屋、停車位之損害，應屬允
24 當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告巴黎銀樓
25 公司自112年10月1日起至遷讓返還系爭房屋、停車位之日
26 止，按日給付3,667元（計算式：110,000元÷30日＝3,667
27 元，元以下四捨五入），要屬有據。□

28 (五)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條著有明文。違約金之酌減是否相當須依一般客觀事
30 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，
31 而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數

01 額。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減
02 至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限
03 制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
04 核減（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915
05 號、79年台上字第1612號判決意旨參照）。查系爭租約第7
06 條第5項約定「乙方如未依前開約定交還租賃標的物，應自
07 租期屆滿或契約終止之翌日起，每日支付按日租金兩倍計算
08 之違約金至返還完成之日止」等語（見本院卷第68頁），而
09 被告巴黎銀樓公司於系爭租約終止後，迄今仍未遷讓交還系
10 爭房屋及停車位，原告固可依此約定請求被告巴黎銀樓公司
11 按日給付未返還期間之違約金。惟本院審酌原告因被告巴黎
12 銀樓公司未依約返還房屋、停車位所受損害應係無法使用收
13 益系爭房屋、停車位，致無法獲得相當於租金之利益，且本
14 件原告就被告無權占有使用系爭房屋、停車位受有相當於租
15 金之不當得利，業已請求如上，應已足以填補原告所受損害
16 及所失利益，亦未見原告舉證說明其有因被告遲延交屋或遷
17 址而須賠償他人，或有其他既定計畫延宕而額外受損之具體
18 情事，則原告請求自112年10月1日至返還上開系爭房屋、停
19 車位之日止，按日加付以二倍日租金計算之違約金7,334
20 元，實屬過高；復考量此等違約金對於促使被告巴黎銀樓公
21 司依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，認本件原告請求
22 之違約金應酌減至按日以0.2倍日租金計算，即每日733元
23 （計算式：110,000元÷30日×0.2＝733元，元以下四捨五
24 入），較為妥適，爰依前揭規定酌減之。

25 (六)另按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
26 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
27 律有規定者為限。連帶債務之債權人，得對於債務人中之
28 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連
29 帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任，民法第27
30 2條、第273條分別定有明文。查被告簽立之系爭聲明書載
31 明：「立書人（即被告巴黎銀樓公司）之代表人（即被告江

01 黃雪)就本聲明書內容願負連帶責任」等語，可知被告江黃
02 雪願負連帶清償責任甚明，揆諸前揭說明，其自應就承租人
03 即被告巴黎銀樓公司依系爭租約所負履行義務，及租賃關係
04 終止後，因未履行返還租賃物義務而生之損害，即包括於系
05 爭租約消滅後繼續無權占用系爭房屋之相當租金不當得利，
06 負連帶清償之責。是原告請求被告江黃雪就前述清償租金、
07 違約金、給付不當得利等債務，同負履行責任，亦屬有據。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條規定請求：(一)被
09 告巴黎銀樓公司應自系爭房屋遷出，並連同系爭停車位騰空
10 返還予原告；(二)被告應連帶給付積欠之租金、管理費331,48
11 0元、違約金220,000元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即11
12 2年11月3日（見本院卷第91頁）起至清償日，按年息5%計算
13 之利息；(三)被告應自112年10月1日起至遷讓返還系爭房屋、
14 停車位之日止，按日連帶給付4,400元（即相當於租金之不
15 當得利3,667元、違約金733元），為有理由，應予准許。逾
16 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔
17 保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於
18 法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴
19 部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

20 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
21 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
22 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
23 併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
26 民事第八庭 法 官 宣玉華

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
31 書記官 林怡秀