

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第657號

原告 吉聯建設股份有限公司

法定代理人 張昌齡

訴訟代理人 蕭崇羚

被告 吳東融

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年3月30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0號地下一層之15(商26)房屋(即新北市○○區○○段0000○號建物權利範圍十萬分之1821)騰空遷讓返還原告。

被告應自民國111年12月1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告以新臺幣貳仟元為被告供擔保後，各得假執行。但被告於各到期部分，如以新臺幣陸仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：兩造間就原告所有門牌號碼新北市○○區○○街0號地下一層之15(商26)房屋(即新北市○○區○○段0000○號建物權利範圍十萬分之1821，下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，每月租金新臺幣(下

同)6,000元，原契約到期後並續約，再經被告請求延長期限，租期至111年11月30日止，被告並簽訂房屋點交表，依系爭租約第10條之約定，被告應將系爭房屋騰空遷出，並回復原狀交還原告。原告已於111年11月15日通知被告不續租，再於同年12月22日通知將於同年12月1日現場點交，被告雖承諾將於同年12月9日清空物品點交返還房屋，事後又以各種理由藉詞拖延，迄今仍未依約返還，原告爰依民法第767條第1項前段或系爭租約第10條之約定，請求法院擇一判令被告騰空遷讓返還系爭房屋。又兩造間之租賃關係已於111年11月30日終止，惟被告迄今仍持續占有系爭房屋，自屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告自111年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6000元。再依系爭租約第10條第2項，被告逾期返還租賃物時，應按每月租金除以30計算之每日租金3倍計算違約金給付原告，被告應自111年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付違約金600元予原告。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12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元。及自111年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日賠償600元。(三)請宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀抗辯稱被告因疫情之故而續租系爭房屋，竟引起周圍店家不滿，系爭房屋坐落廣場周遭落塵本即大量，與被告無關，原告收回系爭房屋並無理由，又系爭房屋保證金為3萬元，為每月租金5倍，原告請求搬遷應給予被告時間緩衝等語。

四、原告前揭主張，有房屋租賃契約書、房屋點交表、照片、存證信函、郵件收件回執、被告承諾書等件在卷可憑，堪以採信。按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查，原告為系爭房屋所有權人，有建物謄本可憑，系爭租約已經期滿，原告不再續租，

01 並已通知被告，兩造已經進行點交程序，被告並承諾搬遷，
02 已如前述，被告迄未搬遷仍繼續占用系爭房屋，自無理由，
03 至被告辯稱因疫情之故及尚有保證金，應可暫緩搬遷云云，
04 經查原告並未同意以保證金為對價延長租約或同意暫緩搬
05 遷，被告所辯應屬無據，原告依民法第767條第1項前段規定
06 請求被告遷讓返還系爭房屋，自應准許，至原告依系爭租約
07 為同一請求，即毋庸再予審酌。

08 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，民法第179條前段定有明文。查，系爭房屋約定之租
10 金每月6,000元，系爭租約屆滿後未再續租，被告於租期屆
11 滿後仍無權占用系爭房屋，自屬無法律上原因而受有相當於
12 租金之利益，並致原告受有相當之損害，原告自得請求被告
13 返還相當於租金之不當得利，原告依民法第179條規定，請
14 求被告自111年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
15 返還相當於租金即每月6,000元之不當得利，應屬有據。

16 六、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
17 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
18 總額，民法第250條定有明文。次按約定之違約金額過高
19 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又約
20 定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀
21 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，
22 債權人可享受之一切利益，為公平合理之衡量；對於損害賠
23 償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極
24 損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定
25 之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1268號判決
26 意旨參照）。被告於系爭租約屆滿後，迄未將系爭房屋騰空
27 遷讓交還原告，雖如前述，依系爭租約第10條第2項，原告
28 請求違約金雖屬有據，但該約定違約金性質，係作為被告於
29 租期屆滿不遷讓交還系爭房屋之賠償，當屬損害賠償總額預
30 定之違約金。本院審酌已經判命被告依不當得利規定給付相
31 當於租金之不當得利，關於原告之損害已經填補，又有被告

01 交付之3萬元保證金作為擔保，衡以系爭房屋之位置、狀
02 態、使用情形及一般租賃之客觀事實、社會經濟狀況、系爭
03 租約之約定等情，認本件原告所受損害應已獲得填補，原告
04 再請求以租金3倍計算之違約金，實屬無據，且實質上為重
05 複請求，原告違約金之請求應酌減至零，自無理由，應予駁
06 回。

07 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段請求被告將系爭房
08 屋騰空遷讓返還予原告，並依民法第179條規定請求被告給
09 付相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍
10 之請求，則無理由，應予駁回。

11 八、原告陳明請准假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，宣
12 告准許假執行及免為假執行。

13 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經本院
14 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
15 此敘明。

16 據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
17 第79條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
19 民事第四庭法 官 陳正昇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
24 書記官 翁挺育