

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第781號

原告 洪永揚

訴訟代理人 陳香如律師

被告 環宇國際旅行社股份有限公司

法定代理人 陳慶憲

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號六樓A室之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣壹拾萬伍仟元及民國一百一十二年八月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年八月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣柒萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告向原告承租原告所有坐落臺北市○○區○○路00號6樓A室(下稱系爭房屋)作為旅行社使用多年，最近一份租約(下稱系爭租約)為民國109年11月16日起至111年11月15日，約定每月租金為新台幣(下同)70,000元，於每月月初預付租金，系爭租約第6條第2款違約處罰內更明文：「乙方(指被

告)於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金。」，租期屆滿後，原告向被告表示不再續租，並且請求儘速搬離，被告卻以旅行社業務繁重為由，向原告懇請通融能允許其暫緩搬離，原告不同意，嗣後被告公司之營運副總石清榮更親筆書寫「請願書」，承諾會無條件在112年2月15日前主動搬遷，經協調原告同意給予其最後搬家期限為112年5月31日，屆期被告仍未遷讓返還房屋，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋。

(二)被告於租期屆至後之112年4月16日起至同年7月31日止期間，仍無權占有使用系爭房屋，致原告受有損害，依民法第179條規定，應給付相當於租金之不當得利245,000元(月租70,000元 $\times$ 3.5個月=245,000元)，另依系爭租約第6條第2款規定，被告應再給付房租1倍計算之違約金140,000元，經扣除被告已繳210,000元保證金後，被告尚應給付原告175,000元。被告繼續占有使用系爭房屋，迄未返還，再依民法第179條規定，請求被告自112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利70,000元。

(三)聲明：1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。2.被告應給付原告175,000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告70,000元。

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述。

三、原告主張事實業據提出建物登記第一類謄本、系爭租約、請願書、存證信函及回執聯、調解不成立證明書等件為證，經核與所述相符，被告對於原告所主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，原告主張事實堪可採信。按所有人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

01 定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
02 民法第455條前段亦有明文。被告於系爭租約租期屆至後仍
03 占有使用系爭房屋並未返還，即屬無權占有，原告請求被告
04 返還系爭房屋即屬有據。被告無權占有使用系爭房屋，受有
05 利益致原告受有損害，原告依民法第179條規定，請求被告
06 給付112年4月16日起至同年7月31日止期間，相當於租金之
07 不當得利245,000元(月租70,000元×3.5個月=245,000元)，
08 另依系爭租約第6條第2款規定，被告應再給付房租1倍計算
09 之違約金70,000元，經扣除被告已繳210,000元保證金後，
10 原告請求被告給付原告105,000元及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。
12 又原告請求被告自112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，
13 按月給付原告相當於租金之不當得利70,000元，亦屬有據。

14 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、第179
15 條等規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；給付原告105,000
16 元及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月22日(本院卷第79頁
17 送達證書)起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息；
18 暨自112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告
19 相當於租金之不當得利70,000元，均為有理由，應予准許；
20 逾此部分請求則屬無理由，應予駁回。本件並非適用簡易程
21 序所為被告敗訴之判決，核與民事訴訟法第389條第1項第3
22 款要件不符，原告聲請本院依職權告假執行，尚有誤會，併
23 此敘明。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
26 民事第一庭 法 官 熊志強

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 9 月 27 日
31 書記官 蔡斐雯