臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1154號

原　　告　任國進

000000000000000000

訴訟代理人　朱容辰律師

被　　告　永威企業社

000000000000000000

法定代理人　許郁婕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月9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○○街○段○○巷○號一樓及地下室之不動產騰空遷讓並返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣四十四萬三千元，及自民國一一四年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一四年一月一日起至清空遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺幣二十六萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣十四萬八千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣四十四萬三千元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第三項於原告每月以新臺幣八萬七千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣二十六萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤

回；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第3項、第4項及第263條第1項分別定有明文。本件原告起訴時原以被告永威企業社、楊淑（下逕稱楊淑）2人為共同被告，嗣於民國114年6月9日言詞辯論期日言詞撤回對楊淑之訴（見本院卷第98頁）並經記載於筆錄，筆錄嗣於114年6月19日送達（見本院卷第127頁），迄今已逾10日楊淑仍未提出異議，依前揭規定，應視為同意撤回。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查：本件原告起訴時訴之聲明第1項至第3項原為：㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街0段00巷0號1樓及地下室之不動產（下合稱系爭房屋）騰空遷讓並返還予原告。㈡被告永威企業社、楊淑應連帶給付原告新臺幣（下同）44萬3966元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告永威企業社、楊淑應自114年1月1日起至清空遷讓返還第1項建物之日止，按月連帶給付原告26萬元（見本院卷第9-10頁），嗣原告撤回對楊淑之訴，聲明並變更為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告。㈡被告應給付原告44萬3000元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自114年1月1日起至清空遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告26萬元（見本院卷第98頁），核原告所為，均係基於同一請求之基礎事實，揆諸前開規定，於程序上並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠被告主要營業項目為小吃店，前由訴外人李孟儒即被告原負責人（下稱訴外人李孟儒）於113年3月5日與伊簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定將伊所有之系爭房屋出租予被告，約定租期自113年4月1日起至118年3月31日止，每月租金13萬元，租金應於每月1日前給付。依系爭租約第18條

約定，伊同意113年4月租金延後給付，兩造約定113年5月至114年5月每月1日給付租金14萬元，其餘期別繳納方式依系爭租約第3條約定。又依系爭租約第6條約定，水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、被告居住使用系爭房屋所生之雜項費用及營業稅捐均由被告負擔。

㈡詎被告未依約給付租金及電費，伊先於113年12月3日以存證信函催告被告繳納，然被告置之不理，伊方於113年12月11日再以存證信函為限期終止系爭租約之意思表示，系爭租約業於113年12月31日已終止。被告迄今尚有租金64萬9896元及113年7月電費5萬3104元未給付，經扣除2個月押金26萬元後，尚積欠44萬3000元【計算式：64萬9896元（租金）+5萬3104元（電費）-26萬元（2個月押金）＝44萬3000元】。系爭租約既已合法終止，依民法第455條、第767條第1條規定，被告應自114年1月1日返還系爭房屋予伊，然被告仍無權占有系爭房屋，伊自得依系爭租約第12條、民法第179條規定，請求被告按月給付未遵期返還系爭房屋之相當租金之不當得利暨違約金即26萬元。

㈢爰依系爭租約第6條、第12條、第18條、民法第455條、第767條第1項前段及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告。
2. 被告應給付原告44萬3000元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3. 被告應自114年1月1日起至清空遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告26萬元。
4. 第2項、第3項聲明，如受有利之判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋現由伊經營豆漿店，伊對系爭租約已於113年12月31日經原告合法終止不爭執。伊願意將系爭房屋騰空遷讓並返還及給付44萬3000元予原告。惟原告請求伊自114年1月1日起按月給付26萬元，因伊財務現況無法負擔，

希望與原告協商能讓第三人接手或是購買伊生財設備，以利清償等語。

三、本院之判斷：

㈠原告依民法第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段規定及系爭租約第12條約定，主張被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告、被告應給付原告44萬3000元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由：

1.原告主張兩造間存有系爭租約，因被告已未按期繳納租金多期及費用，業經原告先於113年12月3日以存證信函催告，再於113年12月31日以存證信函合法終止租約，被告已無占用權源，扣除定金後，被告尚應給付44萬3000元等情，業據其提出與所述相符之房屋租賃契約（即系爭契約）及存證信函等在卷可稽（見本院卷第21-36頁），此為被告所不爭執（見本院卷第98頁），此部分之事實，堪以認定。

2.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。系爭租約第12條約定，乙方（按即被告，下同）應於租約期滿或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方（按即原告，下同），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租貳倍計算之違約金（見本院卷第26頁）。是原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定及系爭租約第12條約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還，自屬合法有據。

3.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。本件被告確有積欠原告租金44萬3000元，業經認定如前，則原告依民法第439條前段規定，請求被告如數給付44萬3000元，應予准許。

㈡原告依民法第179條規定及系爭租約第12條約定，請求被告

應自114年1月1日起至清空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告26萬元，應為有理由：

按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。系爭租約業經原告於113年12月31日合法終止租約業經認定如前，被告就仍占用系爭房屋經營豆漿店乙節並不爭執，又依系爭租約第12條約定，系爭租約終止後，被告負有遷讓交還系爭房屋予原告之義務，且於被告未即時遷出返還系爭房屋時，原告得向被告請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租2倍計算之違約金，原告於113年12月31日已合法終止系爭租約，被告自114年1月1日起即負交還系爭房屋之義務，且迄今仍未交還系爭房屋，則原告依民法第179條規定及系爭租約第12條約定，請求被告自114年1月1日起至清空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告26萬元，應屬合法有據。至被告固稱財務現況無法負擔等情，然系爭租約中違約金之條款係兩造盱衡自己履約之意願及能力所訂定，乃當事人契約自由、私法自治原則之體現，應由被告主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，本院方得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照），本件被告僅稱經營不易、財務困難等情，並未提出舉證說明，本院實無從審酌，併此敘明。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告就訴之聲明第2項係請求已到期租金，核其性質係給付有確定期限，則原告依前揭規定請求被告給付自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，於法有據，應予准

許。

四、綜上所述，原告依民法第179條、第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段規定及系爭租約第12條約定，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告。㈡被告應給付原告44萬3000元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自114年1月1日起至清空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告26萬元，均為有理由，應予准許。

五、原告就本判決主文第2項、第3項，陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　何佳蓉

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　7　　日

書記官　楊淯琳