

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4815號

原告 至善盛新有限公司

法定代理人 林函瑢

訴訟代理人 林衍鋒律師

陳冠鳴律師

參加人 璽弘時尚股份有限公司

法定代理人 林莉莉

訴訟代理人 詹晉鑒律師

陳識涵律師

許紘睿律師

被告 長門股份有限公司

法定代理人 吳中甯

訴訟代理人 陳建文律師

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國115年1月28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000巷0號1樓房屋及該  
房屋地下三層編號203、204號之停車位騰空返還原告，並將被告  
公司登記之營業所在地遷出前開房屋。

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬肆仟壹佰捌拾陸元，及自民國一  
百一十四年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之  
利息。

被告應自民國一百一十四年七月八日起至騰空返還第一項所示房  
屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟元。

被告應自民國一百一十四年七月八日起至騰空返還第一項所示房  
屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾參萬元。

01 被告應自民國一百一十四年七月八日起至騰空返還第一項所示停  
02 車位之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。  
03 原告其餘之訴駁回。  
04 訴訟費用由被告負擔。  
05 本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾伍萬元供擔保後，得假執  
06 行。但被告如以新臺幣肆佰玖拾貳萬伍仟元為原告預供擔保，得  
07 免為假執行。  
08 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾陸萬元供擔保後，得假執行。  
09 但被告如以新臺幣肆拾柒萬肆仟壹佰捌拾陸元為原告預供擔保，  
10 得免為假執行。  
11 本判決第三項於原告以新臺幣伍萬貳仟元供擔保後，得假執行。  
12 但被告如以新臺幣壹拾伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執  
13 行。  
14 本判決第四項於原告以新臺幣伍拾貳萬元供擔保後，得假執行。  
15 但被告如以新臺幣壹佰伍拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執  
16 行。  
17 本判決第五項於原告以新臺幣貳萬肆仟元供擔保後，得假執行。  
18 但被告如以新臺幣柒萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。  
19 原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 20 事實及理由

21 一、原告主張：被告（前為長門有限公司籌備處）於民國112年6  
22 月27日向伊承租伊門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號  
23 1樓房屋及地下三層編號203、204號之停車位（下稱系爭房  
24 屋、車位），兩造並簽有房屋租賃租約（下稱房屋租約）、  
25 停車位租賃契約（下稱車位租約），約定租期至117年6月30  
26 日，被告應按月繳納租金並負擔社區大樓管理費。惟被告未  
27 依約繳納租金，已積欠5期房屋租金新臺幣（下同）650,000  
28 元及5期之車位租金30,000元，經扣除房屋、車位押金各20  
29 0,000元、12,000元後，仍有超過2期之租金未清償，且被告  
30 欠繳社區大樓管理費6,186元，亦由伊代墊。伊自得依房屋  
31 租約第3條第1項第2款、第2項、車位租約第3條及民法第439

01 條前段規定，請求被告清償前開積欠之租金，及依民法第17  
02 9條規定請求被告返還由伊代墊管理費之不當得利，合計47  
03 4,186元（000000-000000+00000-00000+6186=474186）。又  
04 被告積欠2期以上之租金，經催告仍未給付，伊爰依房屋租  
05 約第4條第2項、第16條第1項第1款、車位租約第4條第2項、  
06 第8條第1項第2款、第9條第3款後段及民法第440條第1項規  
07 定，以起訴狀繕本之送達通知終止租約，並依房屋租約第8  
08 條1項後段、第13條第2項、車位租約第8條第1項、民法第45  
09 5條前段、第767條第1項前段等規定請求被告返還系爭房屋  
10 及車位。兩造間房屋租約既經終止，被告將營業所在地繼續  
11 登記於系爭房屋，即無正當權源，伊得依民法第179條規定  
12 請求被告將公司登記之營業所在地遷出系爭房屋。伊另得依  
13 房屋租約第13條第3項後段請求自起訴狀繕本送達日起至返  
14 還系爭房屋之日止每日13,000元之違約金；及得依民法第17  
15 9條規定，請求自起訴狀繕本送達日起至返還系爭房屋之日  
16 止按月相當於房屋租金130,000元之不當得利；依民法第179  
17 條規定，請求自起訴狀繕本送達日起至返還系爭車位之日止  
18 按月相當於車位租金6,000元之不當得利。爰依上開契約約  
19 定及法條規定提起本訴，並聲明：(一)被告應將系爭房屋及  
20 車位騰空返還原告，並將公司登記之營業所在地遷出系爭房  
21 屋；(二)被告應給付原告474,186元及起訴狀繕本送達翌日起  
22 至清償日止按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕  
23 本送達日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告13,0  
24 00元；(四)被告應自起訴狀繕本送達日起至騰空返還系爭房屋  
25 之日止，按月給付原告130,000元；(五)被告應自起訴狀繕本  
26 送達日起至騰空返還系爭車位之日止，按月給付原告6,000  
27 元；(六)願供擔保，請准假執行。

28 二、參加人陳述略以：同原告所述等語。

29 三、被告則以：原告請求不當得利部分，不當得利數額應斟酌基  
30 地位置、工商業繁榮程度、承租人利用基地之經濟價值及所  
31 受利益，並與鄰地租金相比較，方得決定，原告徒以原約定

01 之租金數額計算不當得利，並無理由。原告請求違約金部  
02 分，原告已向伊請求騰空返讓系爭房屋及車位前相當於租金  
03 之不當得利，伊名下財產已剩無幾，資金調度困難，上開違  
04 約金將加速伊公司倒閉，請酌減違約金至零元等語，資為抗  
05 辯。

06 四、得心證之理由：

07 (一)原告請求騰空返還系爭房屋、車位及遷出公司登記之營業所  
08 在地部分：

09 1.查被告自112年6月27日起向原告承租系爭房屋及車位，兩造  
10 於房屋租約第3條第2項約定「租金以一個月為一期，每期應  
11 繳納一個月…」、第16條第1項第1款約定「乙方（即被告）  
12 有下列情形之一者，甲方（即原告）得終止租約：1. 遲付租  
13 金之總額達貳個月之租額…經甲方定相當期間催告，乙方仍  
14 不為支付者」、第13條第2項約定「乙方應於租約期滿、或  
15 終止之日，將租賃房屋依約定騰空遷讓交還甲方…」；於車  
16 位租約第3條約定「每月租金新台幣陸仟（\$6,000）元  
17 整」、第8條第1項第2款約定「有下列情形之一者，經甲方  
18 定相當期限催告乙方改正而仍未改正時，甲方得終止本契  
19 約，乙方應立即將租賃標的物無條件交還甲方：…2. 遲付租  
20 金之總額達貳個月之租額…經甲方定相當期間催告，乙方仍  
21 不為支付者」等情，為兩造所不爭，並有房屋租約、車位租  
22 約在卷可稽。原告主張被告承租系爭房屋及車位後未依約繳  
23 納房屋租金、車位租金，經扣除房屋、車位押金後仍積欠2  
24 期以上租金等情，亦經被告表明不爭執（本院卷第152  
25 頁），則原告以被告積欠租金為由，依上開契約約定終止租  
26 約並請求被告返還系爭房屋及車位，自屬有據。

27 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
29 179條定有明文。原告主張被告將其公司營業處所登記於系  
30 爭房屋乙節，為被告所不爭執，且有公司基本資料可佐，兩  
31 造間房屋租約既經終止，被告仍繼續將公司登記之營業所在

01 地設於系爭房屋，即無正當法律權源，原告依上開規定請求  
02 被告將公司登記之營業所在地自系爭房屋遷出，為有理由。

03 (二)原告請求被告清償積欠租金及返還代墊管理費之不當得利合  
04 計474,186元部分：

05 兩造於房屋租約第3條、車位租約第3條約定被告應按月繳納  
06 租金，業如前述。兩造於房屋租約第5條第2項約定「…社區  
07 大樓管理費…由乙方負擔」，亦有房屋租約可佐，且為被告  
08 所不爭執。原告主張被告已積欠5期房屋租金達650,000元、  
09 5期車位租金達30,000元，經扣除房屋、車位押金各200,000  
10 元、12,000元後，仍有超過2期之租金未清償，及被告欠繳  
11 社區大樓管理費6,186元，係由原告代墊等情，業經被告表  
12 明不爭執在卷（本院卷第152頁）。則原告依前揭租約之約  
13 定請求被告清償積欠之租金432,000元，及依民法第179條規  
14 定請求被告返還由原告代墊管理費之不當得利6,186元，合  
15 計請求被告給付474,186元（ $000000-000000+00000-$   
16  $00000+6186=474186$ ），洵屬有據。

17 (三)原告請求被告自起訴狀繕本送達日起至返還房屋之日止按日  
18 給付違約金13,000元部分：

19 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
20 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
21 總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民  
22 法第250條第1項、第2項前段、第252條分別定有明文。至於  
23 是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際  
24 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之  
25 一切利益為衡量之標準。

26 2.查兩造於房屋租約第13條第2項、第3項後段各約定「乙方應  
27 於租約期滿、或終止之日，將租賃房屋依約定騰空遷讓交還  
28 甲方…」、「乙方未依約定即時遷出返還房屋時，甲方得向  
29 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，  
30 按照房租日租金加計貳倍計算之違約金」等情，有房屋租約  
31 可稽。兩造未約明該違約金之性質，且房屋租約中亦無被告

01 違約時除違約金外尚負其他損害賠償責任之約定，核其性  
02 質，應視為損害賠償額預定之違約金。爰審酌被告若能依房  
03 屋租約履行，則原告得享受之利益為房屋之租金，而原告終  
04 止租約後已得請求被告返還相當於房屋租金之不當得利（詳  
05 下述），倘依房屋租約第13條第3項，被告尚須給付按租金2  
06 倍計算之違約金，則合計被告因違約所須給付之數額即相當  
07 於租金之3倍，該違約金之約定顯有過高。考量一般社會經  
08 濟狀況及原告實際所受損害等一切情況，應認原告得請求之  
09 違約金應酌減至原約定114年7月1日起月租金130,000元之  
10 10%即每月13,000元，始為相當。

11 3.原告請求自起訴狀繕本送達日起算違約金，惟依房屋租約第  
12 13條3項之約定，違約金係自終止租約之翌日起算。原告係  
13 以起訴狀繕本之送達為終止房屋租約之意思表示（本院卷第  
14 20頁），而被告係於114年7月7日收受起訴狀繕本之送達  
15 （本院卷第114頁），則依前開約定，原告得請求之違約金  
16 應自起訴狀繕本送達翌日即114年7月8日起算。從而，原告  
17 請求被告自114年7月8日起至返還系爭房屋止按月給付  
18 13,000元之違約金，為有理由，逾上開範圍之請求則屬無  
19 據。

20 (四)原告請求被告自起訴狀繕本送達日起至騰空返還系爭房屋之  
21 日止按月返還相當於房屋租金130,000元之不當得利；及請  
22 求被告自起訴狀繕本送達日起至騰空返還系爭車位之日止按  
23 月返還相當於車位租金6,000元之不當得利部分：

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
26 179條定有明文。無權占用他人房屋、車位，可能獲得相當  
27 於租金之利益，為社會通常之觀念。查原告已合法終止兩造  
28 間房屋租約、車位租約等情，業如前述，被告於租約終止  
29 後，已無正當占有權源，仍繼續占用使用系爭房屋及車位，  
30 即獲有相當於租金之利益。審諸兩造於房屋租約第3條約定  
31 114年7月1日起至117年6月30日止每月租金為130,000元、於

01 車位租約第3條約定112年8月1日至117年6月30日期間之車位  
02 租金為每月6,000元，有前揭租約可稽。前揭租金約定既經  
03 兩造磋商而一致同意，堪信並未偏離市場上之租金行情，原  
04 告主張以原約定之房屋租金、車位租金數額，計算被告於租  
05 約終止後繼續占有使用系爭房屋及車位之不當得利，應屬有  
06 據。

07 2.原告請求自起訴狀繕本送達日起算不當得利，惟查，依房屋  
08 租約第13條第2項、車位租約第8條第1項第2款約定，被告係  
09 應於租約終止日返還系爭房屋及車位，則應自租約終止翌日  
10 起，被告始不具繼續占有系爭房屋及車位之正當權源。原告  
11 以起訴狀繕本之送達終止房屋及車位租約，經被告於114年7  
12 月7日收受起訴狀繕本之送達，則原告得請求之不當得利應  
13 自114年7月8日起算，逾上開範圍之請求則屬無據。

14 五、綜上所述，原告請求被告將系爭房屋及車位騰空返還原告，  
15 並將公司登記之營業所在地遷出系爭房屋；請求被告給付原  
16 告474,186元及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月8日起至清  
17 償日止按週年利率5%計算之利息；請求被告自114年7月8日  
18 起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付13,000元、按月給付  
19 130,000元；及請求被告自114年7月8日起至騰空返還系爭車  
20 位之日止按月給付6,000元，為有理由，應予准許。逾上開  
21 範圍之請求則屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請  
22 宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分  
23 別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之  
24 聲請失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
26 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此  
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日  
30 民事第一庭 法官 鄧晴馨

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

05 書記官 林怡妘