

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第358號

原告 京晨科技股份有限公司

法定代理人 楊文彬

訴訟代理人 吳家維律師

被告 李英瑜即德鑫工業社

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月19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○○路0段000號8樓包廂112室房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣166,000元，及自民國114年2月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國114年2月3日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣18,000元。
- 四、被告應自民國114年2月3日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣600元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣720,000元為被告供擔保後，得假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣55,000元為被告供擔保後，得假執行。
- 八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣6,000元為被告供擔保後，得假執行。
- 九、本判決第四項於原告就各到期部分以新臺幣6,000元為被告

01 供擔保後，得假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
06 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明：(四)被告應自起
07 訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按日給付
08 原告新臺幣（下同）1,800元之違約金。嗣變更為：(四)被告
09 應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按
10 日給付原告600元之違約金（見卷第89頁），核屬減縮應受
11 判決事項之聲明，依據前揭規定，並無不合，應予准許。

12 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
13 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
14 論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：兩造於民國112年3月間簽訂房屋租賃契約書（下
17 稱系爭租約），由被告向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○
18 ○路0段000號8樓包廂112室房屋（下稱系爭房屋），約定租
19 期自民國112年4月10日起至113年4月9日止，每月租金18,00
20 0元，系爭租約雖約定擔保金36,000元，但被告自承租以來
21 並未繳納。系爭租約於113年4月9日屆滿後，未另訂租約，
22 被告繼續使用系爭房屋，伊並無反對，視為以不定期期限繼
23 續系爭租約。詎被告自113年5月10日起即未給付租金，符合
24 土地法第100條第3款已逾2個月以上租金未付之規定，伊已
25 於113年12月10日發函催告被告於7日內給付積欠租金，屆期
26 如未給付，系爭屋租約即告終止，被告於113年10月12日仍
27 未清償租金，系爭租約乃於113年12月18日因停止條件成就
28 而終止，爰依民法第455條規定、系爭租約第7條第2項前段
29 請求遷讓返還系爭房屋；依系爭租約第3條第1項請求給付終
30 止前積欠租金126,000元，依系爭租約第7條第3項請求被告
31 違約造成伊支出之律師費4萬元；依民法第179條規定請求被

01 告返還租約終止後至返還房屋之日所受相當於租金之不當得
02 利；依系爭租約第7條第2項後段請求被告按日給付違約金等
03 語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)
04 被告應給付原告166,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送
06 達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付18,000
07 元。(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋
08 之日止，按日給付違約金600元。(五)願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 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
11 述。

12 三、本院之判斷：

13 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告：

14 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
15 前段定有明文。系爭租約第7條第2項前段約定：「乙方（按
16 即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租
17 賃標的物誠心按照原狀遷讓交還甲方（按即原告），…」
18 （見卷第29頁）。原告主張被告向其承租系爭房屋，約定每
19 月租金為18,000元，系爭租約於113年4月9日屆滿後，未另
20 訂租約，被告繼續使用系爭房屋，原告並無反對，惟被告自
21 113年5月10日起即未給付租金等情，業據提出系爭租約、系
22 爭房屋位置平面圖、兩造間LINE對話紀錄、營業人統一編號
23 查詢結果、113年12月10日中和郵局722、724、725號存證信
24 函等件為證（見卷第29-30、21、37-65頁），堪信為真。系
25 爭租約於113年4月9日租賃期限屆滿，被告仍繼續使用系爭
26 房屋，原告不即表示反對意思，兩造間租賃關係視為以不定
27 期限繼續契約至明。再按出租人非因左列情形之一，不得收
28 回房屋：三. 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個
29 月以上時，土地法第100條第3款定有明文。查被告自113年5
30 月10日起即未給付租金，且亦未依約給付擔保金，迄至原告
31 113年12月10日寄送存證信函時已積欠2個月以上租金，則原

01 告以存證信函定期催告被告履行，同時表明於7日期限內不
02 履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約意思表
03 示，被告逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效
04 力（最高法院87年度台簡上第7號裁定意旨參照），系爭租
05 約於113年12月18日已生合法終止效力，則原告依民法第455
06 條前段規定、系爭租約第7條第2項前段約定請求被告將系爭
07 房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

08 (二)被告應給付原告166,000元，及自114年2月3日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息：

10 按系爭租約第3條第1項約定：租金每月18,000元整（含
11 稅），並應於每月10日前匯款；第7條第3項約定：違約處
12 罰：(三)甲、乙任一方入有違約情事，至損害他方權益時，願
13 賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟費、律師費（稅捐機關
14 核定之最低收費標準）或其他相關費用（見卷第29頁）。原
15 告主張被告迄至終止租約為止，共積欠7個月租金（即113年
16 5月10日起至113年12月9日），合計為126,000元（=18,000
17 元x7）。另依稅捐機關核算112年度執行業務者收入標準規
18 定，律師於民事訴訟案件於直轄市收入額標準為4萬元（見
19 卷第67頁），被告既有未依約繳納租金之違約情事，原告確
20 實委任律師提起本件民事訴訟，有民事委任狀可憑（見卷第
21 19頁），則原告依系爭租約第7條第3項約定請求被告給付律
22 師費40,000元，亦屬有據。原告另依民法第229條第2項規定
23 請求上開給付（即積欠租金126,000元、律師費40,000元）
24 加計法定遲延利息即自起訴狀繕本送達翌日即114年2月3日
25 （見卷第83頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬
26 有據。

27 (三)被告應自114年2月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
28 按月給付原告18,000元：

29 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
31 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。系爭租約

01 於113年12月18日終止後，被告即無繼續占有使用系爭房屋
02 之法律上原因，其繼續使用系爭房屋，致原告受有無法繼續
03 使用收益系爭房屋之損害，自應給付原告相當於系爭房屋租
04 金之不當得利。又依系爭租約第3條第1項約定系爭房屋月租
05 為18,000元，則原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114
06 年2月3日起，至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
07 付相當於租金之不當得利18,000元，應屬有據。

08 (四)被告應自114年2月3日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日
09 給付原告違約金600元：

10 依系爭租約第7條第2項後段約定：「...，如不即時遷讓交
11 還租賃標的物時，甲方（按即原告）得向乙方（按即被告）
12 請求按實際逾期日數以每日（採每月租金十分之一）元計算
13 之逾期懲罰性違約金，逾期不滿1日者，以1日計算，乙方法
14 無異議」（見卷第29頁）。原告主張於系爭租約終止後，被
15 告仍繼續占有使用系爭房屋，則原告依系爭租約第7條第2項
16 後段約定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年2月3日
17 起，至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付違約金
18 600元，亦屬有據。

19 四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條規定、系爭租約第
20 7條第2項、第3條第1項、第7條第3項約定請求被告騰空遷讓
21 返還系爭房屋；請求被告給付166,000元，及自114年2月3日
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息；請求被告自114年2月
23 3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付18,000
24 元；請求被告自114年2月3日起至騰空返還系爭房屋之日
25 止，按日給付違約金600元，均有理由，應予准許。

26 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
27 擔保金額准許之。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

30 民事第八庭 法 官 張瓊華

31 上列正本係照原本作成。

01 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
02 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
05 書記官 邱美榕