臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1668號

原　　告　吳麗英

訴訟代理人　陳新傑律師

被　　告　馬彬詠

000000000000000000

　　顧正熙

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告馬彬詠應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓暨159號地下室(共2戶)房屋，遷讓返還原告，如不履行，應容忍原告逕行清除房屋內之物品，並將原告所有臺北市○○區○○路000號1樓暨159號地下室(共2戶)房屋之1樓鐵捲門遙控器2個、1樓自動玻璃門鎖匙2支、地下室後段房間拉門鎖匙1支、159號1樓信箱鎖匙1支、翰林園大廈大門鎖開啟感應器1個、冷氣機遙控器3個返還原告，暨註銷於臺北市政府衛生局辦理在臺北市○○區○○路000號 1樓暨159號地下室(共2戶)房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記。

二、被告馬彬詠、顧正熙應連帶給付原告新臺幣26萬2,200元，及自民國115年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告馬彬詠應自民國115年1月12日起，至遷讓前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣9萬3,000元。

四、被告馬彬詠、顧正熙應自民國115年1月12日起，至遷讓前開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣18萬6,000元。

五、被告馬彬詠、顧正熙應連帶給付原告新臺幣2萬1,000元，及自民國115年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告馬彬詠、顧正熙連帶負擔12%，餘由被告馬

彬詠負擔。

八、本判決第1項(除註銷於臺北市政府衛生局辦理在上開房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記部分外)於原告以新臺幣25萬元為被告馬彬詠供擔保後，得假執行；但被告馬彬詠以新臺幣72萬8,372元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第2項於原告以新臺幣8萬元為被告馬彬詠、顧正熙供擔保後，得假執行；但被告馬彬詠、顧正熙以新臺幣26萬2,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第3項於各期履行期屆至後，於原告按月以新臺幣3萬元為被告馬彬詠供擔保後，得假執行；但被告馬彬詠如按月以新臺幣9萬3,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第4項於各期履行期屆至後，於原告按月以新臺幣6萬元為被告馬彬詠、顧正熙供擔保後，得假執行；但被告馬彬詠、顧正熙如按月以新臺幣18萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第5項於原告以新臺幣7,000元為被告馬彬詠、顧正熙供擔保後，得假執行；但被告馬彬詠、顧正熙以新臺幣2萬1,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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

二、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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款規定自明。原告前依兩造簽立之租賃契約關係、民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條、連帶保證等規定起訴，訴之聲明為：㈠被告應將原告所有坐落門牌號碼臺北市○○

區○○路000號1樓暨159號地下室(共2戶)房屋(下稱系爭房屋)，遷讓返還原告，如被告不履行，應容忍原告逕行清除建物內之物品，並將原告所有系爭房屋之建物1樓鐵捲門遙控器2個、1樓自動玻璃門鎖匙2支、地下室後段房間拉門鎖匙1支、159號1樓信箱 鎖匙1支、翰林園大廈大門鎖開啟感應器1個、冷氣機遙控器3個返還原告，暨註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記。㈡被告應連帶給付原告新臺幣(下同)26萬2,500元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自民國115年1月13日起，至被告遷讓系爭房屋止，按月連帶給付原告9萬3,000元，暨自各期遲延之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被告應自115年1月13日起，按月(未達1個月，以1個月計)連帶給付原告18萬6,000元之違約金，暨自各期遲延之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈤願供擔保請准宣告假執行。嗣追加民法第231條第1項、第312條規定、公寓大廈管理管理費請求權為請求權基礎，再以民事減縮訴之聲明暨準備二狀（見本院卷第127-128頁）變更聲明為：㈠被告應將原告所有系爭房屋遷讓返還原告，如被告不履行，應容忍原告逕行清除建物內之物品，並將原告所有系爭房屋之建物1樓鐵捲門遙控器2個、1樓自動玻璃門鎖匙2支、地下室後段房間拉門鎖匙1支、159號1樓信箱鎖匙1支、翰林園大廈大門鎖開啟感應器1個、冷氣機遙控器3個返還原告，暨註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記。㈡被告應連帶給付原告26萬2,200元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。㈢先位部分：被告應自115年1月12日起，至被告遷讓系爭房屋止，按月連帶給付原告9萬3,000元。備位部分：被告應自115年1月12日起，至被告遷讓系爭房屋止，各按月連帶給付原告9萬3,000元；如任一被告已為前開給付，其餘被告在該給付範圍內同免給付義務。㈣被告應自115年1月12

日起，按月(未達1個月，以1個月計)連帶給付原告18萬6,000元之違約金。㈤被告應連帶給付原告2萬1,000元，暨自本書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。㈥願供擔保請准宣告假執行(除註銷於臺北市政府衛生局辦理在上開房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記部分外)，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

被告馬彬詠(沐康美學牙醫診所登記負責人)與原告於112年2月4日簽立租賃契約書(下稱系爭租約)，向原告承租原告所有之系爭房屋，租賃期間為112年2月5日至116年10月4日，112年2月5日起至113年10月4日止，每月租金為9萬元(含稅)；自113年10月5日起至116年10月4日止，每月租金9萬3,000元，被告馬彬詠應於每月5日前支付租金，且被告顧正熙並為系爭租約之連帶保證人。詎被告馬彬詠自114年9月起即未繳納租金，並已欠繳超過2個月租金，經原告於114年10月8日存證信函催告繳納欠租，被告置之不理，原告遂於115年1月6日發函催告於函到翌日起3日內繳納欠租，逾期未繳即逕為終止系爭租約之意思表示，被告馬彬詠於115年1月7日收受後亦未繳納，系爭租約即於115年1月11日終止，系約租約終止後被告馬彬詠仍繼續無權占用系爭房屋，並持有系爭房屋之建物1樓鐵捲門遙控器2個、1樓自動玻璃門鎖匙2支、地下室後段房間拉門鎖匙1支、159號1樓信箱鎖匙1支、翰林園大廈大門鎖開啟感應器1個、冷氣機遙控器3個(下合稱系爭物品)，迄今仍未返還，被告顧正熙為系爭租約之連帶保證人，應負連帶給付責任。爰依系爭租約、民法第179條、第231條第1項、第312條、第455條前段、第767條第1項前段規定、公寓大廈管理費請求權、連帶保證等法律關係提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋及系爭物品、註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記、連帶給付欠租26萬2,200元本息、代墊管

理費2萬1,000元本息，並按月連帶給付先位遲延之損害賠償、備位不當得利之9萬3,000元，並按月連帶付違約金18萬6,000元語。並聲明：㈠被告應將原告所有系爭房屋遷讓返還原告，如被告不履行，應容忍原告逕行清除建物內之物品，並將原告所有系爭房屋之建物1樓鐵捲門遙控器2個、1樓自動玻璃門鎖匙2支、地下室後段房間拉門鎖匙1支、159號1樓信箱鎖匙1支、翰林園大廈大門鎖開啟感應器1個、冷氣機遙控器3個返還原告，暨註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記。㈡被告應連帶給付原告26萬2,200元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。㈢先位部分：被告應自115年1月12日起，至被告遷讓系爭房屋止，按月連帶給付原告9萬3,000元。備位部分：被告應自115年1月12日起，至被告遷讓系爭房屋止，各按月連帶給付原告9萬3,000元；如任一被告已為前開給付，其餘被告在該給付範圍內同免給付義務。㈣被告應自115年1月12日起，按月(未達1個月，以1個月計)連帶給付原告18萬6,000元之違約金。㈤被告應連帶給付原告2萬1,000元，暨自本書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。㈥願供擔保請准宣告假執行(除註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記部分外)。

二、被告顧正熙則以：為系爭租約之連帶保證人，未占用系爭房屋及系爭物品等語抗辯。並聲明：原告之訴駁回。若受不利判決願擔保請准免為假執行。

被告馬彬詠未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、茲就原告請求項目分述如下：

㈠按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開

始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。原告主張為系爭房屋及系爭物品所有權人，與被告馬彬詠簽立系爭租約，被告顧正熙並為系爭租約連帶保證人，被告馬彬詠自114年9月起即未繳納租金，經原告於114年10月8日存證信函催告繳納欠租，再於115年1月6日發函催告於函到翌日起3日內繳納欠租，逾期未繳即逕為終止系爭租約之意思表示，被告馬彬詠於115年1月7日收受後亦未繳納，系爭租約即於115年1月11日終止等情，為原告、顧正熙所不爭執，並有系爭租約、房屋稅繳款書、建物登記第一類謄本、存證信函及收件回執（見本院卷第21-37頁、31-57頁、73-76頁）可證，堪信可採。

㈡系爭租約第9條約定，租約終止時承租人應即遷出將房屋交還出租人，回復原狀，並交付系爭物品予出租人；第12條第1項約定，租約終止時承租人應辦妥註銷於系爭房屋所為之各項登記手續。系爭租約業經原告依法終止，被告馬彬詠仍占有使用系爭房屋、系爭物品未返還，亦未註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記。原告依系爭租約第9條、12條第1項約定，請求被告馬彬詠遷讓返還系爭房屋、返還系爭物品，如不履行，應容忍原告逕行清除系爭房屋內之物品，註銷於臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記，均有理由，應予准許。至被告顧正熙僅為系爭租約承租人之連帶保證人，既未占有系爭房屋、系爭物品，亦非有權辦理臺北市政府衛生局辦理在系爭房屋所為「沐康美學牙醫診所」之醫事機構登記，原告請求被告顧正熙就被告馬彬詠所負此部分給付義務，併負連帶給付之責，即屬於法無據，不應准許。

㈢依系爭租約第3條、第4條約定，承租人應每月5日繳納租金(112年2月5日起至113年10月4日止，每月租金為9萬元(含稅)；自113年10月5日起至116年10月4日止，每月租金9萬3,

000元)，負擔大樓管理費，原告依系爭租約第3條、第4條、連帶保證關係，請求被告連帶付欠租26萬2,200元即屬有據。又原告代墊大樓管理費，已據提出LINE社區群組截圖、交易明細(見本院卷第119、121頁)為證，且為被告不爭執，原告請求被告連帶給付管理費2萬1,000元，亦屬有據。

㈣又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條、第181 條定有明文。無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照），於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。被告馬彬詠自115年1月12日起已無占有使用系爭房屋之正當權源，卻仍未遷讓返還系爭房屋予原告，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之利益，原告自得請求被告馬彬詠返還相當於租金之不當得利。是原告請求以按月9萬3,000元作為計算不當得利數額之標準，自屬有據。從而，原告依民法第179 條規定，備位請求被告馬彬詠自115年1月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利9萬3,000元，亦屬有理由。至被告顧正熙於系爭租約終止後，並未占有使用系爭房屋而受有利益，原告備位請求被告顧正熙按月給付相當於租金之不當得利9萬3,000元，於法無據，不應准許。另原告先位主張依民法第231條第1項規定，請求被告按月連帶給付9萬3,000元之遲延損害賠償，並舉最高法院69年度台上字第4001號判決意旨為據。惟按「債務人

之遲延責任，因債務人依債務之本旨提出給付而消滅，惟所謂消滅，乃指以後免遲延責任而言，若以前已生遲延之效果，並非因此當然消滅，故債權人就以前遲延所生之損害，仍得請求賠償。」(最高法院58年台上字第715號民事判例意旨參照)，系爭租約既經終止，被告馬彬詠固負返還系爭房屋之契約義務，被告馬彬詠未依約返還無權占有系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，惟此部分損害性質上非屬系爭租約於效力存續期間內因被告遲延給付而致原告所受之遲延損害，原告先位主張依民法第231條第1項規定，請求被告2人按月連帶給付遲延損害9萬3,000元，於法有違，此部分請求為無理由。

㈤復按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。系爭租約第9條第1項約定，承租人於租約終止不交還房屋，每逾1個月(未達1個月，以1個月計)應支付按租金2倍計算之違約金予出租人。爰審酌被告馬彬詠積欠租金未償，並於系爭租約終止後仍無權占有系爭房屋迄今，原告受有未能取得系爭房屋使用收益對價之損失，並兼衡系爭房屋係商業使用之店面、原告另需提起本件訴訟所耗費之勞力、時間及費用等一切情形，應認原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告2人應自115年1月12日起至遷讓系爭房屋之日止，按月(未達1個月，以1個月計)連帶給付18萬6,000元之違約金尚屬適當，應予准許。

㈥末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；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，年息為5%，民法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。被告所負給付租金、管理費、不當得利損害金、違約金之義務，係屬金錢給付債務，原告併請求被告給付如主文第2、5項所示之日起算之法定遲延利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條、連帶保證等法律關係，請求被告給付如主文第1項至第5項所示部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第七庭　　法　官　熊志強

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　蔡斐雯