臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第17414號

原　　告　葉清文

訴訟代理人　簡宏明律師

被　　告　國際機能食品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　江守山

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國109年4月21日言詞辯論終結，本院判決如下：判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，建號為臺北市○○區○○段○○段○○○○號，門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○號之建物及如附件所示之頂樓及建物後方之增建部分，及坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號、三六六之二地號，上開建號建物如附表所示增建部分房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬零玖佰零肆元。

被告應自民國一百零八年十一月二十一日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾肆萬柒仟柒佰貳拾陸元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌佰捌拾陸萬參仟伍佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬零玖佰零肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹拾肆萬柒仟柒佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告承租原告所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號透天房屋（含頂樓及如附件所示頂樓及建物後方增建之附屬建物，此部分未辦理保存登記，下稱系爭房屋）乙棟，雙方並於民國103年6月5日簽具房屋租賃契約書（下稱系爭租約）在案，租期自103年7月21日至108年7月20日止。原告於租期屆滿前即108年7月18日以中和宜安郵局第000218號存證信函表明期滿不予續租，並請被告於租期屆滿時將房屋騰空返還原告，然被告於租期屆滿後並未將房屋騰空返還原告，嗣原告再於108年9月5日以臺北榮星郵局001411號存證信函再次要求被告返還房屋，惟被告仍拒不返還。被告對於原告多次催促返還系爭房屋之請求均未置理，兩造間之租賃關係確自108年7月20日即為消滅，被告於108年7月20日兩造租賃關係終止後無權占有系爭房屋，可獲得相當於租金之不當得利，原告爰依民法第179條規定請求被告給付自108年7月21日迄今相當租金之不當得利295,452元（計算式：73,863元×4＝295,452），另按兩造簽訂之租約第6條第2項主張1倍違約金之賠償295,452元（計算式：73,863元×4＝295,452），計590,904元（計算式：295,452元＋295,452元＝590,904元）扣除被告已經支付原告之490,000元（計算式：195,000元＋100,000元＋押租金195,000元＝490,000元）後，尚共計100,904元未支付。另系爭租約於108年7月20日屆滿終止，目前系爭房屋仍在被告無權占有中，原告得請求自108年11月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利73,863元、違約金73,863元，合計147,726元，爰提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，建號為臺北市○○區○○段○○段000○號，門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段000號之建物及如附件所示之頂樓及建物後方之增建部分，及坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號、366-2地號，上開建號建物如附表所示增建部分房屋騰空返還原告。㈡被告應給付原告100,904元。

㈢被告應自108年11月21日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告147,726元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、原告主張之事實，業據其提出建物登記第二類謄本、房屋租賃契約、房屋照片、中和宜安郵局存證號碼000218號、臺北榮星存證號碼001411號存證信函等件在卷可稽（見本院卷第11-41頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述，堪認原告主張之事實為真實。茲就原告之請求審酌如下：

㈠騰空返還房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第4條第2項亦約定：「乙方（即被告）於租賃期滿應即將房屋遷讓交還甲方（即原告）...」，查原告既於系爭租約租期屆滿前即108年7月18日以中和宜安郵局第000218號存證信函表明期滿不予續租，系爭租約自於108年7月20日租期屆滿，則原告依前揭規定，請求被告騰空返還系爭房屋，即屬有據。

㈡給付自108年7月21日起至108年11月20日止相當租金之不當得利及違約金部分：

1.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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判例及97年度台上字第294號判決意旨可資參照）。

2.查兩造間系爭租約已於108年7月20日租期屆滿，已如前述，則被告自翌日起即屬無權占有系爭房屋，是依上開說明，原

告請求被告給付自108年7月21日起至108年11月20日止相當租金之不當得利295,452元（計算式：73,863元x4＝295,452），為有理由。

3.次按系爭租約第6條第2項約定：「乙方（即被告）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」。查兩造既已約定若承租人違約，自終止租約或租賃期滿之翌日起，應支付按房租壹倍計算之違約金，兩造間租賃關係既已期滿終止，被告卻拒不遷出返還系爭房屋，原告依系爭租約主張壹倍之違約金295,452元（計算式73,863元x4＝295,452），亦有理由。

4.原告復主張被告已陸續給付原告490,000元（計算式：195,000元＋100,000元＋押租金195,000元＝490,000元），其金額從原告主張之4個月相當租金之不當得利及違約金中扣除等語，是原告請求被告給付100,904元（計算式：295,452元＋295,452元－490,000元＝100,904元），為有理由。

㈢自108年11月21日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利及違約金共計147,726元部分：

經查，被告自108年7月21日起無權占有系爭房屋，而原告主張自108年7月21日起至108年11月20日止之相當租金不當得利及違約金100,904元為有理由，已如前述，而被告迄今依然無權占有系爭房屋，導致原告權利受損狀態一直存續，故原告另主張依契約規定，要求被告應自108年11月21日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告147,726元之相當租金之不當得利及每月租金之壹倍違約金（計算式：73,863元x2＝147,726元），為有理由，應予准許。

四、從而，原告依契約之法律關係，請求被告將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，建號為臺北市○○區○○段○○段000○號，門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段000號之建物及如附件所示之頂樓及建物後方之增建部分，及坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號、366-2地號，

上開建號建物如附表所示增建部分房屋騰空返還原告；並請求被告給付原告100,904元；暨自108年11月21日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告147,726元，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427 條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　5　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市重慶南路1 段126 巷1 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　5　　月　　5　　日

書　記　官　楊婷雅