

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第411號

原告 邱金財

兼上一人

訴訟代理人 賴璵姿

被告 漢揚興業股份有限公司

法定代理人 吳來居

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月11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○段○○○○○○○○號地下室房屋騰空遷讓返還原告邱金財。

被告應自民國一〇九年九月二十日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告邱金財、賴璵姿各新臺幣柒萬捌仟元。

被告應自民國一〇九年九月二十日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告邱金財新臺幣柒萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾柒萬捌仟壹佰肆拾肆元由被告負擔。

本判決第一項、第二、三項到期部分得假執行。但被告如分別以新臺幣壹仟捌佰柒拾貳萬元、第二、三項已到期部分之金額為原告預供擔保，得免為各該項之假執行。

事實及理由

一、兩造合意以本院為第一審管轄法院，有卷附房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第23條第3款在卷可憑，本院自有管轄權。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，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。原告起訴時原聲明為：「(一)被告應將門牌地址臺北市○○區○○○路0段000○

000號地下室房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)被告應給付新臺幣（下同）156,000元，及自民國109年9月19日起至遷讓系爭房屋之日止，按月賠償。嗣於109年11月23日具狀追加原告邱金財（下稱邱金財），最終變更聲明為：「(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應自109年9月19日起至騰空遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告624,000元。」（見本院卷第85、187頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告於104年7月20日與邱金財簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租臺北市○○區○○路0段000號地下一樓房屋，另同址137號地下一樓約定供承租人無償使用，約定租賃期間自104年10月20日起至109年9月19日止，共計4年11個月，每月租金156,000元，押租金156,000元；原告賴璵姿（下稱賴璵姿，與邱金財原為夫妻，於106年間離婚）則於106年10月3日取得系爭房屋及土地所有權（權利範圍1/2，另權利範圍1/2仍屬原告邱金財所有），系爭房屋為原告二人共有。賴璵姿於109年7月曾帶新承租人至系爭房屋查看，於109年8月4日口頭告知被告若要續約，應於租期屆滿前告知，於109年9月間交付被告新租約，惟被告要求刪除新租約部分條款，否則不續約，雙方爭執不下並未續約，詎109年9月19日租期屆至，被告既未遷出，亦未給付租金，即屬無權占有，為此請求被告給付不當得利所得每月156,000元；另依系爭租約第14條請求每月按租金3倍468,000元（＝156,000元×3）之違約金，以上數額共計每月624,000元（＝156,000元＋468,000元），為此依租賃關係、不當得利、系爭租約提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應自109年9月19日起至騰空遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告624,000元。

三、被告則以：訂約前系爭房屋閒置數年而不堪使用，伊花費600萬元整修，伊當時要求簽10年租約才能攤提成本，邱金財表示10年租約需公證，才提議分成兩個租約都是4年11月，

雙方當時已約定租期為10年，伊有繼續承租權利；109年5月間邱金財與伊討論續約時，伊表示景氣不佳希望調降租金，邱金財拒絕調降，仍延續舊約租金，待2、3年後視情況調整。然109年9月間賴璵姿出現表示她是新房東，將不再續租，賴璵姿貪圖其他承租人之高額租金，不惜毀約，伊要求原告履行契約；又原告請求違約金過高，違反內政部所訂住宅租賃契約書第13條等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)遷讓房屋部分：

1. 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條前段定有明文。原告主張被告於104年7月20日與邱金財簽訂系爭租約，約定租賃期間自104年10月20日起至109年9月19日止，每月租金156,000元等情，業據原告提出與其所述相符之房屋租賃契約書為證（見本院卷第17頁以下），核與被告提出系爭租約內容相符（見本院卷第137頁以下），被告對於系爭租約上其簽名為真正並不爭執，系爭租約既經被告本人簽名，依民事訴訟法第358條第1項規定，該房屋租賃契約書推定為真正。依系爭租約第3條約定，租賃期間自104年10月20日起至109年9月19日止；第14條第1項租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人；簽約注意事項第13條「租期屆滿」約定：承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。（見本院卷第19、23、33頁）。系爭租約於109年9月19日租賃期限屆滿，租賃關係消滅，則原告邱金財依租賃物返還請求權、系爭租約前揭約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還邱金財，洵屬有據。至原告賴璵姿雖為系爭房屋之共有人，依系爭租約僅於第1條列明房屋所有權人為邱金財、賴嘉哲，租約最末所列出租人僅有邱金財，可知契約當事人為邱金財與被告；而房屋所有權人因個人因素非不可授權他人為己訂立租約，再依系爭租約第15條第1項固約

01 定：「出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權
02 讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在」，卷內並
03 無證據證明原告賴璵姿就系爭房屋共有部分係邱金財所讓
04 與，依債之相對性原則，原告賴璵姿自無從依租賃關係、系
05 爭租約主張權利，併予說明。

- 06 2. 至被告辯稱雙方訂約時已約定租期為10年云云，未舉證以實
07 其說，難信為實；縱系爭租約第28條記載「租金調幅」，亦
08 僅表明「...本契約期滿後，若雙方要續約，也依此租金調
09 幅辦理。意即第1到59個月，月租金為新台幣156,000元整；
10 第60到118個月，月租金為新台幣162,000元整。」，依字面
11 解釋，雙方僅就日後續約之租金調整預為約定，並無變更系
12 爭租約第3條租賃期限之意思，被告此部分所辯，並非可
13 採。況且被告自承其於109年8、9月知悉原告無續約之意
14 思，且其欲剔除新合約30、33條約定，但原告不同意，兩造
15 沒有簽約等情（見本院卷第194、195頁），益徵系爭租約所
16 表彰之租賃關係，因兩造未續約而消滅至明。

17 (二)不當得利部分：

18 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條定有明文。查被告於租賃期限屆滿後迄今
20 未將系爭房屋返還原告，已如前述，其占有系爭房屋即屬無
21 法律上原因，堪認被告自109年9月20日起至遷讓返還系爭房
22 屋之日止，按月受有相當於租金數額156,000元計算之利
23 益，致原告邱金財、賴璵姿受有不能使用系爭房屋，而受有
24 相當於無法收取租金之損害。是原告二人依不當得利返還請
25 求權，請求被告自109年9月20日起至遷讓返還系爭房屋之日
26 止，按月給付原告二人相當於租金數額156,000元計算之利
27 益，自屬有據（應給付原告邱金財、賴璵姿各78,000
28 元）。

29 (三)違約金部分：

30 依系爭租約第14條第2項約定：「承租人未即時遷出返還房
31 屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金3倍支付違約

01 金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議。」（見本院卷
02 第23頁）。查被告於租賃期限屆滿後，即未給付租金，迄今
03 仍未將系爭房屋遷讓返還原告（見本院卷第195頁），原告
04 邱金財自得依上開約定請求違約金。惟約定之違約金額過高
05 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而契
06 約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社
07 會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行
08 債務時，債權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益
09 等）為衡量標準。本院審酌系爭租約之租賃期間為4年11個
10 月，每月租金為156,000元，被告自109年9月20日起未依約
11 履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告所受積極損害、所失利
12 益，通常為租金收入及租金轉投資之收益，目前社會經濟處
13 於存款低利率之狀況，且原告已另請求被告按月給付相當租
14 金額156,000元之不當得利，佐以原告提出與其他承租人間
15 預擬之不動產租賃契約書（見本院卷第45頁），顯示預為10
16 年長期租賃，且前五年每月約定租金為213,872元，原告因
17 被告違約於租約屆期後仍未遷讓返還房屋，而無法按預期計
18 畫出租他人所受損害等情，認原告請求按月依租金3倍即46
19 8,000元計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月依租金0.5
20 倍即78,000元計算違約金為適當。是原告請求被告自109年9
21 月20日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告邱金財違約
22 金78,000元之範圍內，應屬有據。原告逾此範圍之違約金請
23 求，不應准許。

24 五、綜上，原告依租賃關係、不當得利、系爭租約請求被告騰空
25 遷讓返還系爭房屋予邱金財，並請求被告自109年9月20日起
26 至騰空遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告邱金財、賴
27 璵姿不當得利各78,000元；另自109年9月20日起至騰空遷讓
28 返還前開房屋之日止，按月給付原告邱金財違約金78,000
29 元，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之其餘請求，為無
30 理由，應予駁回。

31 六、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

01 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
02 行。為衡平之故，依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
03 告如預供擔保後，得免為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定本件
07 訴訟費用額為178,144元（第一審裁判費），由被告負擔。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
09 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市中正區重
12 慶南路1段126巷1號）提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應
13 一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
15 書記官 賴敏慧