

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第2430號

原告 林玉慧

訴訟代理人 徐紹鐘律師

被告 大喜富貴國際股份有限公司

兼

法定代理人 周奕辰

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告大喜富貴國際股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓房屋、臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓房屋，均騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國111年12月13日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣120,000元。

三、訴訟費用新臺幣63,172元，由被告大喜富貴國際股份有限公司負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告大喜富貴國際股份有限公司如以新臺幣6,271,844元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第2項部分，原告於就到期部分得假執行。但被告就各到期部分，如按月以新臺幣120,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴

01 訟法第10條第2項定有明文。經查，本件原告起訴主張被告向
02 原告承租門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓
03 房屋、臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓房屋（下合
04 稱系爭房屋）而未給付租金，系爭房屋乃位於臺北市大安區，
05 屬本院之轄區，依上開規定，本院自有管轄權。

06 (二)本件被告均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
07 訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論
08 而為判決，合先敘明。

09 二、原告主張略以：

10 (一)原告為系爭房屋之所有權人，於民國110年3月5日，與被告大
11 喜富貴國際股份有限公司（下稱大喜公司）簽訂房屋租賃契約
12 並經公證（下稱系爭契約），並由被告周奕辰擔任系爭契約之
13 連帶保證人。兩造約定自110年4月13日起，將系爭房屋出租予
14 被告大喜公司經營餐館使用，租賃期間為3年，每月租金新臺
15 幣（下同）6萬元，並應於每月13日前匯至原告指定之帳戶，
16 被告並給付押租金12萬元。然被告大喜公司自簽約後除免租裝
17 潢期間外，仍經常藉故拖延繳納租金，雖經原告依系爭契約經
18 公證之逕為強制執行條款聲請強制執行，仍有111年5、8、9、
19 10及11月份共計5期租金未繳。原告除先於111年9月23日發函
20 催繳外，因被告於同年9月26日收受後仍置之不理，故再於111
21 年11月14日以被告積欠租金已達5期為由，依系爭契約第14條
22 第1款之約定以文到終止租約，並要求被告於文到7日內遷讓交
23 還系爭房屋，經被告大喜公司之法定代理人即被告周奕辰於11
24 1年11月15日收受後，卻仍置若罔聞，不僅繼續占有使用系爭
25 房屋，亦未給付任何款項。

26 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，此民法第455條
27 定有明文，且系爭契約第11條亦約定：「乙方（即被告）應於
28 租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方（即原
29 告），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋」。系爭契約
30 雖尚未屆期，然依民法第440條第2項、土地法第100條第1項第
31 3款之規定，及系爭契約第14條第1款之約定，於扣除押租金12

萬元，被告大喜公司所積欠原告之租金，亦已逾法律及契約所
定之2個月租額，且經原告一再催告，均未見給付，故原告依
法終止系爭契約，自屬合法有據。則原告既已合法終止租賃關
係，依前述法條規定及系爭契約之約定，被告大喜公司自應將
系爭房屋返還原告。系爭契約既合法終止，被告大喜公司已喪
失合法占有之權源，故其自111年11月23日起，繼續使用系爭
房屋，屬無權占有而獲得相當租金之不當得利。系爭房屋每月
租金既約定為6萬元，被告亦未曾反應租金高於市場行情，自
堪認定為被告大喜公司無權占有系爭房屋，每月可獲得之利
益。又因被告將另依系爭契約經公證之逕為強制執行條款執行
111年11月份之欠租，故依民法第179條規定，請求其返還自11
1年12月13日起，至返還系爭房屋予原告時止，按月之不當得
利即原約定租金金額6萬元，自無不合。

(三)又按「乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止
租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租1倍計算之
違約金」，此系爭契約第11條明文。被告大喜公司於系爭契約
於111年11月15日終止後，既未依約立即返還房屋，已違反前
述契約之約定，原告自得依約請求被告大喜公司自111年12月1
3日起，迄返還系爭房屋時，按月支付懲罰性違約金6萬元。從
而，與前述應返還之不當得利合計，被告大喜公司應按月給付
之金額為12萬元。而被告周奕辰除身為被告大喜公司之法定代
理人外，既於系爭契約及公證書上均載明為被告大喜公司之連
帶保證人，自應就前述繼續占用系爭房屋，而應給付原告之不
當得利及違約金負連帶責任。據上，爰依民法第455條、第1
79條前段及系爭契約之法律關係，提起本件訴訟等語。

(四)並聲明：

- 1.被告大喜公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 2.被告應自111年12月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
按月連帶給付原告12萬元。
- 3.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告均業經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出任何書

01 狀到院或為任何之聲明或為陳述。

02 四、本院之判斷理由：

03 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因
04 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；此民法第455條
05 前段、第179條前段分別定有明文。又按乙方（即被告大喜公
06 司，下同）應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還
07 給甲方（即原告，下同），不得藉詞任何理由，繼續使用本租
08 賃房屋，... 乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求
09 自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租1倍
10 計算之違約金；乙方如覓有保證人，保證人與被保證人負連帶
11 保證責任。此兩造系爭契約第11、16條亦分別定有明文。

12 (二)經查：原告主張之前揭事實，業據原告提出公證書、系爭契
13 約、支票、存證信函暨回執、股份有限公司變更登記表等件為
14 證（見本院卷第17至31頁），經核對原告主張與兩造系爭契約
15 約款內容相符，被告未為任何爭執，且被告均係業經合法通
16 知，未於言詞辯論期日到場，亦俱未提出書狀作何聲明或陳
17 述，依民事訴訟法第280條第3項規定準用同法第1項，視同自
18 認原告前揭主張之事實，又本院審酌上開證據資料，觀之原告
19 催告租金之存證信函，被告大喜公司於111年9月26日蓋公司收
20 文章收受（見本院卷第25至26頁），顯已知悉無誤，嗣後原告
21 寄送終止系爭契約等內容之存證信函，則於111年11月15日送
22 達被告兼法定代理人周奕辰，該次送達址雖嗣後在於111年12
23 月9日本院送達時始為退證，但本件起訴狀業已連同該存證信
24 函證物影本，合法寄送被告兼法定代理人周奕辰並由其親收無
25 誤，有本院送達回證上其本人蓋印可按（見本院卷第49頁），
26 被告卻始終未為任何爭執，誠如前言，視為自認事實無訛，經
27 據上併為斟酌，已堪認原告主張應為真實。據上，原告既已於
28 該111年11月存證信函到達日終止系爭契約，並於文載111年11
29 月23日為期限，請求被告大喜公司清償積欠租金、騰空遷讓返
30 還系爭房屋予原告，則其起訴請求應將系爭房屋騰空遷讓返還
31 予原告，並請求被告應自尚未另案聲請以公證書強制執行之11

01 1年12月13日起，至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按
02 月連帶給付原告相當於約定租金金額之不當得利、返還系爭房
03 屋前依約按月支付懲罰性違約金，共計12萬元，均為有理由，
04 應予准許。

05 五、綜上，原告依民法第455條前段、第179條前段及系爭契約約
06 定之法律關係，請求如主文第1及2項所示，依前所述，均為
07 有理由，應予准許。

08 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
09 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
10 假執行，並各諭知如主文第4、5項所示。原告雖陳明願供擔
11 保請准宣告假執行，不過促本院職權發動，自毋庸為准駁之
12 諭知。本院併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如
13 預供擔保，得免為假執行。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰依後附之計算
15 書確定本件訴訟費用額如主文所示。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 29 日
17 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
20 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
21 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 29 日
23 書記官 蘇冠璇

24 訴訟費用計算書

25 項 目	金 額（新臺幣）	備註
26 第一審裁判費	63,172元	
27 合 計	63,172元	