

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第44號

原告 郭淑均

訴訟代理人 林輝豪律師

被告 作良時有限公司

法定代理人 劉瓊綸

訴訟代理人 林泓毅律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月12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0段00巷0弄00號1樓房
屋騰空，並遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣40,000元。

被告應自民國112年1月17日起至遷讓返還第1項房屋日止，按月
給付原告新臺幣80,000元。

被告應給付原告新臺幣70,000元，及自112年2月18日起至清償日
止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣97,129元由被告負擔。

本判決第1項原告以新臺幣3,200,000元為被告供擔保後得假執
行。但被告如以新臺幣9,600,000元為原告預供擔保後，得免為
假執行。

本判決第2項原告以新臺幣13,333元為被告供擔保後得假執行。
但被告如以新臺幣40,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第3項原告按月以新臺幣26,666元為被告供擔保後得假執
行。但被告按月以新臺幣80,000元為原告預供擔保後，得免為假

01 執行。

02 本判決第4項原告以新臺幣23,333元為被告供擔保後得假執行。
03 但被告如以新臺幣70,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 一、程序部分

07 (一)按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
08 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
09 法第24條定有明文。查兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱系
10 爭租約）第9條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第
11 一審管轄法院，是原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規
12 定，尚無不合。

13 (二)次按因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者，不問其
14 標的金額或價額一律適用簡易程序；案情繁雜或其訴訟標的
15 的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人
16 聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。民
17 事訴訟法第427條第2項第9款、第5項亦有明定。查本件訴訟
18 標的金額為新臺幣（下同）9,710,000元，已逾民事訴訟法
19 第427條第1項所定數額數10倍，並經被告具狀聲請改行通常
20 訴訟程序（見本院卷第97、99頁），爰依上揭規定裁定改用
21 通常訴訟程序審理，合先敘明。

22 二、原告主張：被告向伊承租門牌號碼坐落臺北市○○區○○○
23 路0段00巷0弄00號1樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造於民
24 國110年5月6日簽訂系爭租約，約定租期自110年6月2日起至
25 112年1月16日止，每月租金）80,000元，惟租約到期後伊無
26 意繼續出租系爭房屋，多次以存證信函告知被告租賃期限屆
27 至後不再續約，並請被告屆時回復原狀、將設址於系爭房屋
28 之公司遷出，惟被告拒不搬遷，且自112年1月1日起至112年
29 1月16日止尚有40,000元租金未付，為此依系爭租約、民法
30 第450條第1項、第455條、第439條前段、第179條、第181條
31 提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空，並遷讓

01 返還原告。(二)被告應給付原告40,000元，及自起訴狀送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年1
03 月17日起至遷讓返還第1項房屋日止，按月給付原告80,000
04 元。(四)被告應給付原告70,000元，及自起訴狀送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執
06 行。

07 三、被告則以：被告自104年4月2日起向原告承租系爭房屋作為
08 營業使用，簽訂時與原告協議期滿續約，除原告收回自住
09 外，被告有優先續約權，最近一次簽署之租賃契約自110年6
10 月2日起至112年1月16日（被告誤載為6日）止。被告於111
11 年1月間因有新投資人注資，詢問原告可否提前續約並請求
12 房東修繕系爭房屋時，與原告之授權人即訴外人許中華發生
13 爭執，原告即以存證信函通知被告不再續租，許中華並於11
14 1年3月12日侵入系爭房屋並將系爭房屋圍牆拆除，被告後續
15 自行僱工修繕圍牆，並請律師發函向原告請求修繕費用及營
16 業損失，詎原告租約尚未屆期即關閉租金收款帳戶，雖一度
17 協調續租，但因稅額係內含或外加無法達成協議。兩造間係
18 因修繕圍牆費用之負擔發生爭執，原告收回系爭房屋自用之
19 條件未成就，原告受領租金遲延係其違約在先等語置辯。並
20 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
21 告免為假執行。

22 四、本件兩造於110年5月6日簽訂租約，約定租金80,000元，租
23 期自110年6月2日起至112年1月16日止，租期屆至前原告即
24 曾函知被告不再續租，租約屆期後兩造亦未再續訂租約，系
25 爭房屋目前仍在被告占有使用中，且被告尚欠租金40,000元
26 未為繳，上情有原告提出之系爭租約、存證信函等件（見本
27 院卷第15至29頁）可佐，並為被告所不爭執（見本院卷第97
28 頁），堪可信實。

29 五、惟原告請求被告遷讓返還系爭房屋、給付欠租暨相當於租金
30 之不當得利等，則為被告所拒，並以前詞置辯。

31 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按租賃定有期限者，
02 其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止
03 後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段亦有
04 明定。且按所有權人對於無權占有其所有物者，得請求返還
05 之，民法第767條第1項前段亦有明文。

06 (二)經查，系爭租約已於112年1月16日屆滿，兩造未再續訂租
07 約，被告復仍占有使用系爭房屋，此為兩造所不爭執，一如
08 前述，是原告主張被告應遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。被
09 告雖抗辯原告係因兩造對修繕費用分擔有爭執，原告才不願
10 續租，且被告有優先承租權云云，惟為原告否認，並主張係
11 為收回自住等語。姑不論被告所辯容屬臆測之詞，且被告所
12 提出之照片、對話紀錄、簽約授權書、監視器截圖暨照片、
13 崇錦法律事務所112年1月13日函、租金遭退回之交易明細、
14 存證信函等件（見本院卷第79至93頁、第103至109頁、第12
15 3至129頁、第155至160頁），充其量亦僅得證明原告曾委託
16 訴外人許中華處理系爭房屋簽訂租約、收租、點交等事宜，
17 及被告曾發函請求原告給付修繕費用營業損失，並不足以證
18 明原告主觀上不再續租之原因為何，況原告收回自住之主張
19 ，核與系租約第2條第2項「租賃期滿，除非甲方（即原告）
20 收回房屋為自用，則乙方（即被告）仍享有優先承租權」之
21 約定，並無相違，此外，被告亦未陳明並舉證原告不再續
22 租、收回系爭房屋之目的係為出租他人，依前開規定，被告
23 承租人於租賃關係終止後，自應返還租賃物；至被告另辯以
24 前期已有投資，如不能續租將損失一兩百萬元，縱係屬實，
25 亦非得據以拒絕遷讓返還系爭房屋之事由，是被告前開所
26 辯，均屬乏據，並無可取。

27 (三)第按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自
28 提出時起，負遲延責任；在債權人遲延中，債務人僅就故意
29 或重大過失，負其責任；在債權人遲延中，債務人無須支付
30 利息，民法第234條、第237條、第238條分別定有明文。
31 原告主張被告尚欠半個月租金40,000元未為給付，被告是

01 承在卷，惟被告抗辯係原告先行將收取系爭房屋之租金所用
02 之帳戶關閉乙節，亦為原告所不爭執（見本院卷第135
03 頁），依前揭規定，是屬可歸責原告之受領遲延，被告自無
04 庸負擔原告遲延受領所生之不利益，是原告此部分請求給付
05 未付租金，固屬有據，惟其請求該部分租金給付遲延之法定
06 利息，即屬無據，不應准許。

07 (四)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
08 之，民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。
09 又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條亦有明定。而無權占有他人之土地，可能
11 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
12 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
13 金之利益。查原告已分別於111年2月24日、同年10月11日、
14 112年1月5日以存證信函通知被告於112年1月16日系爭租約
15 到期後不予續租（見本院卷第19至27頁），則被告未搬離而
16 繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，是原告依系爭租約
17 及前開規定請求被告返還系爭房屋，並自到期日翌日即112
18 年1月17日起至遷讓系爭房屋日止，按月給付80,000元之相
19 當租金之不當得利，即屬有據。

20 (五)被告又辯以其前曾催告原告修繕系爭房屋，原告置之不理只
21 好自為修繕，並以修繕金額與本件債權互為抵銷，惟查，觀
22 之被告所提出111年3月7日國史館郵局000116號存證信函
23 （見本院卷第155至158頁），固記載其曾催告原告修繕系爭
24 房屋之圍牆，而原告亦於同年3月12日委請許中華雇用工人
25 修繕且遭被告提起侵入建築物告訴（見本院卷第83、85頁、
26 第161至164頁），另被告所提112年1月13日之律師函，其主
27 旨在說明因原告前於111年12月13日時要求被告拆除違規修
28 繕之違建，核與「因被告催告修繕系爭房屋，原告不理會只
29 能自行修繕並向原告請求費用」尚屬無涉，再者，依被告所
30 提欲為抵銷抗辯之估價單其一為111年3月8日、111年6月23
31 日開立，然111年3月8日距被告向原告發出前開國史館郵局0

00116號存證信函僅相隔一日，嗣後亦無其他向原告催告之依據，遑論被告提出欲行抵銷抗辯之其餘估價單甚至有早於107年5月、同年7月開立者（見本院卷第107、109、123、125頁），顯與被告前開所辯未見相符，是被告此部分抗辯，礙難憑取。

(六)繼查，兩造業於系租約第7條第2項約定任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟費、律師費或其他相關費用，此有系爭租約可憑，而原告以本件訴訟請求被告遷讓房屋，因此涉訟支出律師費用70,000元，其律師費用未逾一般交易行情，復有律師服務費收據、委任書（見本院卷第31、49頁）可參，是認原告此部分之請求，亦屬有據，應予准許。

(七)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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件請求給付因被告違約所生之律師費，自屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付前項律師費暨自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月18日（見本院卷第39、41頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有據。

五、綜上，原告依上開法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應給付原告欠租40,000元，另自112年1月17日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付原告80,000元，另應給付原告律師費70,000元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核

與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

七、本件原告勝訴部分，兩造業已分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟費用額為97,129元（第一審裁判費），由被告負擔。

中 華 民 國 112 年 11 月 3 日

臺灣臺北地方法院民事庭

法 官 林振芳

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。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 112 年 11 月 3 日

書記官 蔡凱如