

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第2594號

原告 奧創獨角獸有限公司

法定代理人 潘忠輝

被告 佳嘉興億有限公司

法定代理人 陳玉華

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0○○號4樓辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣10,080元。

被告應自民國113年1月25日起至辦理第1項遷出登記日止，按月給付原告新臺幣1,680元，暨按日給付相當日租金額之違約金。

訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣10,080元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第3項得假執行。但被告按月以新臺幣3,360元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。經查，本件原告請求遷出登記係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市中山區，屬本院轄區，是原告向本院提起本訴，本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國111年10月26日向伊承租臺北市○○

01 區○○○路0段0○○號4樓H室H4之房屋（下稱系爭房屋），
02 並與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期
03 間自111年10月26日起至112年10月25日止，共計1年，被告
04 應按月給付伊新臺幣（下同）1,680元。詎被告自租期屆滿
05 後仍遲未將公司登記遷離，侵害伊之使用權，已有112年1
06 1、12月、113年1月共3個月伊受有相當於租金5,040元之損
07 害，依系爭契約第12條第4項約定，伊得請求該3個月之懲罰
08 性違約金5,040元。伊已於112年12月25日以存證信函催告被
09 告將登記於承租地址之公司遷離，惟被告並未置理。為此，
10 依民法第767條第1項規定、不當得利法律關係及系爭租約提
11 起本訴等語。並聲明：(一)被告應將登記於門牌號碼臺北市○
12 ○區○○○路0段0○○號4樓的公司遷離；(二)被告應給付原告
13 10,080元，及自113年1月25日起至公司遷離日止，按月給付
14 原告1680元與相當於日租金額之違約金；(三)願供擔保請准宣
15 告假執行。

16 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

17 四、本院之判斷：

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
19 民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃定有期限者，其
20 租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，
21 應返還租賃物；承租人應依約定日期，支付租金，民法第45
22 0條第1項、第455條前段、第439條前段亦分別定有明文。又
23 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
25 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
26 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
27 金之利益。

28 (二)經查，原告主張之事實，業據提出系爭租約、身分證影本、
29 臺北長安郵局第004527號存證信函、LINE對話紀錄（見本院
30 卷第15至35頁）為證，被告經合法通知，既未於言詞辯論期
31 日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟

01 法第280條第3項規定，視同自認，堪認原告主張為真實。

02 (三)次查，系爭租約第12條第1項約定：「契約期滿…時，除經
03 甲方（即原告）同意依現況返還者外，乙方（即被告）應將
04 第一條所列租賃標的物，按甲、乙雙方依第五條約定點交時
05 之現況，回復原狀後返還予甲方（但正常使用下之自然耗損
06 部分，不在此限），並將遷入租賃標的物之戶籍、公司等各
07 項登記遷出。」、第4項約定：「乙方未依第一項約定返還
08 租賃標的物時，甲方除得按日向乙方請求未返還租賃標的物
09 期間之相當日租金外，並得請求相當日租金額之懲罰性違約
10 金至返還時為止。」（見本院卷第23至24頁）等語，而被告
11 於系爭租約屆滿後既未依系爭契約第12條第1項約定將公司
12 登記遷出，則原告依同條第4項請求被告給付112年11、12月
13 及113年1月相當日租金額5,040元（=1,680×3個月）及懲罰
14 性違約金5,040元，自屬有據。

15 五、綜上，原告依民法第767條第1項、不當得利法律關係及系爭
16 租約請求被告將公司登記自門牌號碼臺北市中山區長安東路
17 2段6之1號4樓辦理遷出登記；另請求被告給付10,080元；並
18 請求自113年1月25日起至辦理遷出登記日止，按月給付原告
19 1,680元及按日給付相當日租金額之違約金，均為有理由，
20 應予准許

21 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
22 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

23 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
24 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，
25 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法
26 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；併依職權諭知
27 被告得供擔保而免為假執行。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
29 費用額為1,000元（第一審裁判費），由被告負擔。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
31 臺北簡易庭 法 官 林振芳

01 上列正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
03 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日

06 書記官 蔡凱如