

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6518號

原 告 林瑞明
胡美慧
被 告 周育宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年3月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號十八樓之四三房屋騰空遷讓返還原告；並自民國一百一十四年四月一日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元，暨自民國一百一十三年六月二十日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五十分之四十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾壹萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年2月17日向原告承租坐落於臺北市○○區○○路0段00號18樓之43之房屋(下稱系爭房屋)，約定每月1日應給付租金新臺幣(下同)15,000元，兩造並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。詎原告於113年6月2日在LINE通訊軟體對話中發現被告竟違反系爭租約第4條約定系爭房屋係供「工作室」使用，而以「日租套房」作為營利。原告遂於113年6月19日以系爭租約第6條第1款通知被告終止系爭租約，並依系爭租約第6條第2款請求日租金3倍之違約金至遷出完成為止。爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓交付原告；並自114年4月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告15,000元房租，暨

01 自113年6月20日起至返還房屋之日止，按月給付原告45,000
02 元違約金。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：兩造於112年2月17日簽訂系爭租約時，因承諾原
04 告不會報稅，故並未將被告所開設公司地址登記於系爭房
05 屋。又系爭房屋與被告經營之日租旅館業公司距離極近，故
06 被告承租系爭房屋後均作為自身所開設公司之辦公室及倉庫
07 使用，並提供排班員工換班時休憩使用，絕無用作日租套
08 房，被告並無違反系爭租約第4條第1項約定之使用方式，除
09 對話外，原告並無其他證據證明被告確實違反系爭租約第4
10 條第1項約定之使用方式，自應由原告先行善盡舉證責任以
11 實其說，原告之主張並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原
12 告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
13 行。

14 三、原告主張被告於112年2月17日向原告承租系爭房屋，約定每
15 月1日應給付租金15,000元，兩造並簽訂系爭租約等情，業
16 據其提出系爭租約影本在卷可稽（見本院卷第13-17頁），
17 並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

18 四、本院得心證之理由：

19 (一)按系爭租約第4條約定：「使用租賃物之限制：1.本房屋係
20 供工作室之用。」、第6條約定：「違約處罰：1.乙方(即被
21 告)若違反約定方法使用房屋，...，甲方(即原告)得終止租
22 約，乙方絕無異議。」、「租賃關係終止時，乙方應即日將
23 租賃房屋按照原狀遷空交還甲方...」有原告提出之系爭租
24 約影本在卷可稽(見本院卷第13、15頁)。又無法律上之原因
25 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條
26 定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之
27 利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害
28 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法
29 院97年度台上字第294號判決可資參照）。經查，原告主張
30 被告違反系爭租約第4條約定，原告遂於113年6月19日以系
31 爭租約第6條第1款通知被告終止系爭租約等情，業據其提出

01 系爭租約、LINE對話紀錄、照片等件影本在卷可參（見本院
02 卷第13-25、137-145頁），惟為被告所否認，並以前揭情詞
03 置辯。惟查，觀諸原告提出之LINE對話紀錄，被告：「因為
04 我們目前做日租，客人在也比較不方便」、「能否仲介需要
05 看房時，跟我們聯繫」，原告：「所以會約可以的時間」，
06 被告：「通常是1:00-3:00我們會把房子整理得乾淨整潔」
07 （見本院卷第21頁），又稽諸原告提出之照片（見本院卷第
08 141-145頁），系爭房屋確如日租套房之樣貌，是原告之主張
09 堪可採信，被告上開所辯，尚不足採。又原告以被告違反系
10 爭租約第4條約定，而於113年6月19日通知被告終止系爭租
11 約等情，亦據其提出LINE對話紀錄在卷可佐（見本院卷第23
12 頁），系爭租約既經終止，揆諸前揭約定，被告即應將系爭
13 房屋騰空 返還予原告。又被告於系爭租約終止後仍未將租
14 賃物返還原告，受有相當租金之不當得利，是原告請求被告
15 給付自114年4月1日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付
16 原告相當於租金之不當得利15,000元，為有理由。

17 (二)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
18 第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得
19 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
20 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
21 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨
22 可參）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事
23 實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約
24 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一
25 部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約
26 金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受
27 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。
28 查系爭租約第6條第2項固約定：「違約處罰：2.租賃關係終
29 止時，乙方應即日將租賃房屋按照原狀遷空交還甲方，不得
30 藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方
31 每日得向乙方請求按日租金三倍之違約金至遷出完成為止，

01 雙方均無異議。」(見本院卷第15頁),惟本院審酌原告因被
02 告無權占有房屋所受之主要損害,應係無法使用、收益系爭
03 房屋,致無法獲得相當於租金之利益,原告既已依民法第
04 179條之規定,請求被告給付自114年4月1日起至返還系爭房
05 屋止,按月給付相當於租金之不當得利15,000元,業如前
06 述,則其損害已大致足以填補,原告再請求按月以3倍租金
07 計算之違約金,顯屬過高,本院認應酌減至按月賠償15,000
08 元計算之違約金為適當。

09 五、綜上所述,原告提起本件訴訟,請求被告將系爭房屋騰空遷
10 讓交付原告;並自114年4月1日起至返還房屋之日止,按月
11 給付原告15,000元房租,暨自113年6月20日起至返還房屋之
12 日止,按月給付原告15,000元違約金,為有理由,應予准
13 許。逾此範圍之請求,為無理由,應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分,係就民事訴訟法第427條適用簡易程序
15 所為被告敗訴之判決,依同法第389條第1項第3款規定,應
16 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執
17 行,核無不合,爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴
18 部分,其假執行之聲請失所附麗,併予駁回。

19 七、民事訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

21 臺北簡易庭

22 法 官 郭美杏

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決,應於判決送達後20日內向本院(臺北市○○○路
25 0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本
26)。如委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

28 書 記 官 林珩倩