

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第1551號

原告 曾士綱

訴訟代理人 柯政延律師

黃雅英律師

被告 葡香管控有限公司

法定代理人 聶保台

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月16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○○街00號1樓房屋騰空遷讓返還原告，並應將公司登記及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓房屋辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。

被告應自民國114年7月2日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。

被告應給付原告新臺幣150萬元，及自民國114年11月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣48,066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3項得假執行。但被告如以新臺幣150萬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，本件原告請求遷讓房屋係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市中正區，屬本院轄區，是原告向本院提起本訴，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，但請求之擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲

明：「(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓騰空遷讓返還予原告。並將其公司所在地及營業稅籍登記地址自臺北市○○區○○街00號1樓遷出，並向主關機關註銷地址登記。(二)被告應自民國114年7月2日起至遷讓返還臺北市○○區○○街00號1樓之日止，按月給付原告新臺幣（下同）40,000元。(三)被告應給付原告200萬元，及自鈞院北司調字第949號聲請調解狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)第1項、第3項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣訴之聲明第3項及第4項變更為：「(三)被告應給付原告150萬元，及自鈞院北司調字第949號聲請調解狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)第3項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。」，核與上開規定相符，應予准許。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：原告前於民國107年8月30日與訴外人臺北市政府環境保護局簽立「臺北市

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○街
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○街00號（歷史建築）市有公用房地使用行政契約」，同意原告使用臺北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋），被告於109年7月17日向伊承租系爭房屋經營餐酒館，並與伊簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自109年7月1日起至114年7月1日止，被告應按月給付伊20,000元，且因被告表明因初期資金不足，冀由原告先行完成系爭房屋內基礎工程，並談妥被告將經營餐酒館分潤10%給原告之共識，又約定被告應於簽約之5年後返還150萬元予原告。被告曾於114年5月16日委由律師寄發律師函詢問原告是否續約，原告於114年6月間回復系爭租約於114年7月1日屆滿後不予續約。詎被告迄今尚未自系爭房屋內遷出，且公司登記地址仍於系爭房屋地址，又依系爭租約第6條第2項約定，被告應自終止租約翌

01 日，按月支付按房租一倍計算之違約金20,000元，並支付相
02 當於租金不當得利20,000元，共計40,000元。為此依系爭租
03 約、民法第445條前段、第962條中段、第179條前段規定提
04 起本訴等語。並聲明：如變更後聲明所示。

05 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

06 四、得心證的理由：

07 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
08 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
09 第455條前段分別定有明文。次按無法律上之原因而受利
10 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明
11 文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，
12 為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返
13 還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年
14 度台上字第294號判決意旨參照）。又系爭租約第6條第2項
15 約定：「乙方（即被告）於終止租約或租賃期滿不交還房
16 屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租壹
17 倍計算之違約金。」（見本院卷第24頁）。

18 (二)經查，原告主張之事實，業據提出與其所述相符之合作意向
19 書、系爭租約、律師函、經濟部商工登記公示資料查詢服
20 務、臺北市環境保護局契約書、通訊軟體對話紀錄等件（見
21 本院卷第21至30頁、第59至76頁）為證，被告經合法通知，
22 既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院
23 斟酌，堪認原告之主張為真實。原告既已於租期屆滿前表明
24 為不再續租之意思表示，則被告於租期屆滿後未依約搬離，
25 反而繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，是原告請求被
26 告返還系爭房屋，即屬有據；又系爭租約已於114年7月1日
27 屆滿，被告仍無權占有系爭房屋，已如前述，則被告顯係受
28 有相當於租金之利益，致原告受有不能使用、收益系爭房屋
29 之損害，而依兩造間簽訂系爭契約，被告應支付按房租
30 20,000元1倍計算之違約金20,000元，是原告據此請求，亦
31 屬有據；再系爭租約上載明「5 YEAR RETURN \$1,500,000

NTD」等字句，是原告主張與被告約定簽訂租約後5年被告要給付150萬元乙節，信屬非虛。從而，原告依系爭租約請求被告將系爭房屋全部遷讓交付原告，並將其公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋遷出，另給付150萬元及本於不當得利之法律關係，請求被告應給付自114年7月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付40,000元，為有理由，均應准許。

(三)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。本件聲明第3項以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付自聲請調解狀送達之翌日即114年11月2日（見本院卷第91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，原告依系爭租約、民法第445條前段、第962條中段、第179條前段規定，請求被告騰空遷讓系爭房屋，並相公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記，並自114年7月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元、被告應給付150萬元，及自114年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為48,066元（減縮後第一審裁判費），由被告負擔。

中華民國 115 年 7 月 31 日
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 115 年 7 月 31 日

06 書記官 蔡凱如