臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第380號

原　　告　巫其玲
訴訟代理人　張雙華　律師
被　　告　肯娜瑪莉卡股份有限公司
法定代理人　江智皓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國108年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼：台中市○○區○○路○段000號7樓之2 房屋（含第219號停車位）遷讓返還原告。

被告應將公司所在地自門牌號碼：台中市○○區○○路○段 000號7樓之2遷出。

被告應給付原告新台幣捌萬玖仟壹佰肆拾元及自民國一○八年二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一○七年十一月二十五日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新台幣貳萬零參佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：緣門牌號碼：台中市○○區○○路○段000號7樓之2房屋（含第219號停車位）（以下合稱系爭房屋）為原告所有（註：停車位部分依分管契約取得使用權）於民國 105年11月25日起即出租予被告，被告亦將公司營業處所（即所在地）設於系爭房屋（原證1 ）。雙方且訂有書面租賃契約（原證2），租賃期間為自該日起至107年11月24日止，每月租金新台幣（下同）1萬8500元，每月25 日前繳付租金，被告並繳納保證金3 萬元，並約定管理費由承租人被告負擔（

契約書第7條第2款）。然被告並未按期繳納租金，迄107年11月24日租賃期滿止，仍欠租金5萬5500元（即107年8月至107年11月，3個月租金）及107年7月之租金8,000元及管理費2萬5640元（即自107年2月起未繳納）（原證4），以上合計8萬9140元。且迄今亦未遷讓返還系爭房屋，履次經原告請求給付積欠之租金（含管理費）及搬遷，均未獲置理。又依契約書第14條第2項約定，承租人被告未即時遷出返還房屋時，出租人原告請求按月租金2倍之違約金至遷讓系爭房屋之日止。爰依民法第455條、第767條第1項前段之規定請求被告遷讓返還系爭房屋。另依系爭租賃契約請求未付之租金及管理費8萬9140元，並依民法第179條不當得利之規定及契約書第14條第2項之約定，請求被告自107年11月25日起至遷讓返還系爭房屋之日起，按月給付相當於租金之不當得利及違約金每月5萬5550元。訴之聲明：－如主文第1項所示。一如主文第2項所示。．被告應給付原告8萬9140元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。j如主文第4項所示。LL願供擔保，請准宣告假執行。

三、原告主張之上開事實，業據其提出卷附之系爭房屋土地暨建物登簿謄本、租賃契約影本、管理費收據及被告公司基本資本資料查詢表為證。租賃契約部分，經核與原本相符。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，本院依上開調查證據之結果，堪認原告之主張為真正。

四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第450條第1項、第455條，分別定有明文。本件雙方間就系爭房屋之租賃契約既已於107年11月24日屆滿，則依上開規定，被告即應返還系爭房屋予原告。是原告基於上開規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許，爰為判決如主文第1項所示。

五、次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條第1項及第181條，分別定有明文。本件被告既自107年11月25日起因租賃期間屆滿而無權占有原告所有系爭房屋而受有物之使用利益，致原告受有損害。然「物之使用」性質不能返還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價。是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理。查兩造間既就系爭房屋訂有租賃契約，每月租金1萬8500元，已如前述。是原告依原租賃契約計算租金之約定方式為據（即每月1萬8500元），為本件計算被告不當得利之標準，自屬合理。故而，原告依兩造間契約之約定請求系爭租賃契約屆滿前之租金6萬3500元及管理費2萬5640元，合計8萬9140元及自起訴狀繕本送達翌日（即108年2月24日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。並依民法第179條不當得利之規定，請求被告自無權占有之日即租賃期限屆滿翌日即107年11月25日起至遷讓返還房屋止，按月給付原告1萬8500元，於法亦屬有據，為有理由，應予准許。惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條，定有明文。經查，兩造對於被告承租人雖有未按期遷出系爭房屋應支付2倍違約金之約定，然本院衡以被告承租人已依相當租金之數額（即每月1萬8500元）支付屆期後之不當得利，原告出租人已獲完全之補償，則再為2倍違約金之請求，實屬過高，而認以租金10%即1,850元之違約金為適當，依此則原告得向被告請求每月支付之金額為2萬0350元（即18,500＋1,850＝20,350）。逾此範圍之請求，即屬無據，自應予以駁回。又被告公司既將公司營業所設於系爭房屋，惟於租期屆滿後，既無使用系爭房屋之權利，則自應將公司營業所自系爭房屋遷出，爰分別為判決如主文第2、3、4、5項所示。

六、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，原告自勿庸聲請。其敗訴部分，假執行之聲請既失所附麗，爰一併予以駁回。

七、據上結論，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳　喜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　108　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　林奕珍