

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第3388號

原告 安信實業股份有限公司

法定代理人 李義明

訴訟代理人 涂榆政 律師

黃聖荼 律師

陳庭安 律師

被告 晁廷企業有限公司

法定代理人 余崇平

訴訟代理人 吳素質

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國110年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣柒拾壹萬陸仟元。

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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但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項第3款，定有明文。原告起訴原訴之聲明：(1)被告應將門牌號碼：台中市○○區○○路○號廠房（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(2)被告應自民國109年7月15日起至遷讓返還前項廠房之日止，按日給付原告新台幣（下同）6,668元及各該給付期限屆至之日止按年息5%計算之利息。嗣於110年1月29日審理中減縮其聲明如後述，合於前開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：緣門牌號碼：台中市○○區○○路○號廠房之系爭房屋為原告所有於民國108年2月8日起即出租予被告，租賃期間為自該日起至109年7月14日止，每月租金10萬元，被告並繳納保證金20萬元，雙方並訂有書面租賃契約（原證1）。然租賃期滿，被告並未如期返還系爭房屋，嗣經原告提

起訴訟，被告始於110年1月13日返還系爭房屋之鑰匙而返還房屋。而依契約書第13條第3項之約定，承租人被告未即時遷出返還房屋時，出租人原告得請求按月租金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（註：此部分之已因被告返還而撤回）。另依民法第179條不當得利之規定請求自109年7月15日起至110年1月13日止，按月給付相當於租金之不當得利，並依契約書第13條第3項之約定，請求該期間依每月10萬元計算之違約金。訴之聲明：被告應給付原告119萬3312元。

三、原告主張之上開事實，業據其提出卷附之系爭房屋租賃契約影本為證，經核與正本相符。亦經本院向台中市政府施方稅務局大屯分局函調系爭房屋之房屋稅籍證明書（卷第61頁）無訛，並為被告到庭所不爭執，堪認為真實。

四、按對於物有事實上之管領力者，為占有，民法第940條定有明文。由此可知，占有係指對物之事實上之管領力，被管領之物（包括動產及不動產），稱占有物，為占有之客體，管領其物之人，稱占有人，為占有之主體。而稱對於物有事實上之管領力者，指對於物得為支配，排除他人的干涉之謂，占有為社會事實，須依社會觀念斟酌外部可以認識的空間關係、時間關係，而為認定。空間關係，指人與物在場合須有一定的結合關係，足認其物為某人事實上所管領。例如居住於房屋，耕作於土地，存放物品於保險箱等。時間關係，指人與物在時間上須有相當的繼續性，足認其物為某人事實上所管領，其僅具短暫性的，不成立占有，例如在公園坐臥長椅。查被告係於110年1月13日始返還系爭房屋之鑰匙，亦此雙方所不爭執（本院110年1月13日審理筆錄）。是原告係於該日取回系爭房屋之事實上管領力，而得為對系爭房屋為支配，排除他人的干涉甚明。故被告係於該日始返還系爭房屋予原告，堪予認定。

五、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。又承

01 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者
02 ，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第450條第1項、
03 第455條，分別定有明文。本件雙方間就系爭房屋之租賃契
04 約既已於109年7月14日屆滿，則依上開規定，被告即應返還
05 系爭房屋予原告。被告自109年7月15日起即無權占有系爭房
06 屋，亦堪認定。

07 六、次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益。又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如
09 本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或
10 其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條第1項及
11 第181條，分別定有明文。本件被告既自109年7月15日起因
12 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
13 利益，致原告受有損害。然「物之使用」性質不能返還，而
14 使用他人之物，依常情當須支付一定之對價。是以相當於租
15 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
16 理。查兩造間既就系爭房屋訂有租賃契約，每月租金10萬元
17 ，已如前述。是原告依原租賃契約計算租金之約定方式為據
18 （即每月10萬元），為本件計算被告不當得利之標準，自屬
19 合理。故而，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被
20 告自無權占有之日即租賃期限屆滿翌日即109年7月15日起至
21 被告遷讓返還房屋之日即110年1月13日止，按月以10萬元計
22 算之相當於租金之不當得利及違約金，於法有據，為有理由
23 ，應予准許。惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相
24 當之數額，民法第252條，定有明文。經查，兩造對於被告
25 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，
26 然本院衡以被告承租人已依相當租金之數額（即每月10萬元
27 ）支付屆期後之不當得利，原告出租人已獲完全之補償，則
28 再為2倍違約金之請求，實屬過高，然被告遲於租期屆滿後
29 近6個月如始返還系爭房屋，是認以租金20%之違約金為適當
30 ，依此原告得向被告請求每月支付之金額為12萬元，則自10
31 9年7月15日起至110年1月13日止，原告得請求之金額計71萬

6000元【計算式： $(120,000 \times 5) + (120,000 \times 29/30) = 716,000$ 】。

六、綜上所述，原告於請求被告給付71萬6000元之範圍內，為有理由，應予准許，爰為判決如主文第1項所示。逾此範圍之請求，即屬無據，自應予以駁回，爰為判決如主文第2項所示。

七、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。

八、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79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳添喜

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 110 年 2 月 5 日
書記官 林佩倫