臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第130號

原　　告　王賢宗

訴訟代理人　陳銘傑律師

被　　告　蔡慶鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將彰化縣二水鄉員集路4段102號房屋騰空並返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣80,137元，及自民國115年3月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年1月19日起至返還前開房屋之日止，按日給付原告新臺幣411元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣283,333元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第2項於原告以新臺幣26,712元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第3項就已到期部分，原告按期分別以該期已到期金額3分之1為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國112年9月15日將門牌號碼彰化縣二水鄉員集路4段102號房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，約定租賃期間自112年10月1日起至114年9月30日止，租金為每半年新臺幣(下同)50,000元，押租金30,000元。房屋租賃契約(下稱系爭租約)第8條約定，被告於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，不得藉此推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，被告絕無異議。依系爭租約第17條約定，被告若有違約情事，致損害原告之權益時，願聽從原

告賠償損害，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由被告負責賠償。詎料，系爭房屋租期屆至被告並未返還，迄今仍持續占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，原告數次口頭催促被告搬遷，被告均置若罔聞。爰依系爭租約及民法第767條之規定請求被告遷讓房屋、給付相當於租金之不當得利、違約金及律師費。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告30,137元及自起訴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；㈢被告應自115年1月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告411元；㈣被告應給付原告50,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈤原告願供擔保請准宣告假執行(卷第9至17頁)。

二、被告則以：伊沒有不搬走，伊於114年11月底臨時收到原告的存證信函說房子不出租，伊12月初出車禍骨折，需要時間找房子，伊是同意搬走的。伊的租約確實已經到期，至於原告請求相當於租金的不當得利30,137元，伊也同意。原告聲明三，原告請求從起訴後至搬遷完畢每日的租金及違約金的部分，伊不算違約，是原告臨時不出租給伊的，伊同意給租金，但不同意給違約金，律師費50,000元部分伊不同意給付等語(卷第65頁)。

三、本院之判斷：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條亦有明文。惟民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而

設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號民事判決意旨參照）。

㈡經查，本件原告主張系爭房屋為其所有，系爭租約約定租賃期間自112年10月1日起至114年9月30日止，租期屆滿後被告未履行返還系爭房屋等情，業據原告提出系爭租約、存證信函、郵件回執等件及全期房屋稅繳納證明書為證（卷第21至43頁），亦為被告所不爭執(卷第65頁)，堪信原告上開主張為真實。被告雖主張：有說會續約，是原告臨時不租給我，也無預先告訴我，就直接寄送存證信函給我云云(卷第66頁)，惟為原告所否認。然觀之系爭租約第8條約定「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」（卷第25頁）。可知系爭租約已明定租期為2年及屆期續約應經原告同意，依上開說明，自無依民法第451條規定視為不定期限繼續契約可言。況被告稱：會續約是單面講而已，我無法提出證據等語(卷第66頁)。是原告主張系爭租約期滿後未同意將系爭房屋繼續出租予被告，應堪採信。依系爭租約之約定，系爭租約已於114年9月30日屆期終止，被告已無權占有，是原告依民法第767條請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。又原告依民法第179條主張被告自租期屆滿後未即時遷讓返還系爭房屋至起訴日止，無法律上之原因受有相當於租金之利益30,137元，經被告當庭自認(卷第65頁)，是原告依民法第179條請求被告給付30,137元，應屬可採。

㈢又按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害

之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。查系爭租約第8條未約定應給付之違約金為懲罰性違約金，依上規定，即屬損害賠償總額預定性質之違約金。又被告未如期遷讓返還房屋，已屬違約，原告自得依系爭租約第8條請求損害賠償。而被告未如期返還房屋，致原告無法使用收益系爭房屋，其所受損害依社會通念為相當於租金之金額，暨請求返還之勞力、費用及時間，暨審酌兩造經濟情況、原告所受損害程度、被告所得利益及社會經濟狀況等一切情事，認原告主張依1.5個月租金數額計算之違約金，尚屬相當。從而，原告請求被告自起訴之日即115年1月19日起至騰空返還系爭房屋止，按日給付原告411元，應屬有據。

㈣再依系爭租約第17條約定：「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（卷第27頁），依此，基於契約自由原則，被告如有違約情事，致原告因涉訟而支出律師費時，應由被告負擔。而本件原告因本案支出第一審律師費用50,000元，業據其提出請款單為證(卷第47頁)，則原告依前開約定請求被告賠償50,000元律師費用，則屬有據，應予准許。

㈤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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付之30,137元、50,000元，核均屬無確定期限之給付，被告應自受催告時起負遲延責任，又本件民事起訴狀於115年3月6日送達被告（寄存送達，10日後生效），有送達證書可憑（卷第62-1頁），是被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告上開請求，自起訴狀繕本送達被告翌日即115年3月17日起，按週年利率百分之5計算之遲延利息，均要屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項請求被告遷讓返還系爭房屋、依民法第179條第1項、系爭租約第8條、第17條約定，請求被告給付80,137元及起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息、自115年1月19日起至返還系爭房屋止按日給付411元，均有理由，應予准許。爰判決如主文第1至3項。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告准予假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘所提攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　何玉鳳

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　施惠卿