

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壙簡字第422號

原告 陳榮書

兼訴訟代理人 陳金春

原告 陳金玉

被告 戴清塗

訴訟代理人 姜瑞慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣11萬元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用(除撤回部分外)新臺幣3,060元，由被告負擔新臺幣1,588元，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但如被告以新臺幣11萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文，依同法第436條第2項規定，前揭條文於簡易訴訟程序亦適用之。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號1樓房屋(下稱系爭房屋)回復原狀後騰空遷讓返還原告；(二)被告應自民國113年12

01 月31日起至回復原狀後騰空返還系爭房屋之日止，按月給付
02 原告新臺幣（下同）5萬2000元。嗣變更聲明為：被告應給
03 付原告21萬2000元（見本院卷第132頁）。核原告前開所為變
04 更及撤回，依前揭說明，應予准許。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：原告為系爭房屋所有權人，原告於113年7月1日
07 將系爭房屋出租予被告，租期自113年7月1日起至同年12月3
08 0日止，每月租金2萬6000元，押租金10萬元（下稱系爭租
09 約）。租期屆滿前，原告即向被告表示將收回系爭房屋不續
10 租，惟被告於租期屆滿後仍未騰空遷讓返還房屋，遲至114
11 年6月30日始將系爭房屋返還原告，被告於114年1月1日起至
12 6月30日占用系爭房屋自屬不當得利，被告除應支付相當於
13 租金之不當得利15萬6000元外，並應給付依系租約約定加計
14 約定相當月租金之違約金15萬6000元。另扣除押租金10萬元
15 後，被告應給付原告21萬2000元（計算式：15萬6000元X2-10
16 萬元=21萬2000元）。爰依系爭租約、民法第179條之規定，
17 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告21萬2000元。

18 二、被告則以：被告於112年3月1日起即向原告承租系爭房屋，
19 租賃期間自112年3月1日起至119年2月28日止。原告於上開
20 租賃期間要求被告於113年7月1日另簽訂租約，租期自113年
21 7月1日起至113年12月30日止（系爭租約）。然被告自112年3
22 月間起即患有酒精性胸痛病變合併高沙可夫症候群，有認知
23 功能與記憶障礙，致其意思能力及識別能力顯有不足，系爭
24 租約不合法，法律效果實有疑義。而被告已於114年6月30日
25 將系爭房屋返還原告，被告願意給付114年1月1日止6月30日
26 之租金扣除押租金後之金額5萬6000元。惟違約金部分，因
27 系爭租約不合法，被告毋庸依系爭租約約定給付違約金等
28 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、原告主張渠等為系爭房屋所有權人，與被告簽訂有系爭租
30 約，系爭租約租期屆滿前，原告即向被告表示將收回系爭房
31 屋不續租，被告嗣於114年6月30日將系爭房屋返還原告等事

01 實，業據其提出系爭租約為證(見本院卷第10至16頁)，且為
02 被告所不爭執，此部分之事實，堪予認定。

03 四、得心證之理由：

04 (一)系爭租約是否有效：

05 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
06 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按無行為能力人
07 之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，
08 係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，民法第75條定有明
09 文。所謂精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自
10 由決定意思之程度。均指事實上欠缺意思能力而不能為有
11 效的意思表示而言。故未受禁治產宣告之成年人，於行為
12 時縱不具正常之意思能力，惟如未達上述無意識或精神錯
13 亂之程度，要難謂其意思表示無效(最高法院98年台上字
14 第1702號、99年台上字第1994號判決意旨參照)。是未受
15 監護宣告或輔助宣告之行為人，行為時僅係其對於事物有
16 正常認識即能預見其行為能發生效果之意思能力有衰弱或
17 減退，尚未到達喪失或全然不具備之程度，仍不能謂其已
18 達民法第75條但書之無意識或精神錯亂之程度，致其所為
19 意思表示無效。

20 2、經查，兩造簽訂系爭租約，業如前述。而被告雖抗辯自112
21 年3月間起即患有酒精性胸痛病變合併高沙可夫症候群，有
22 認知功能與記憶障礙，致其意思能力及識別能力顯有不足
23 等語，惟觀諸被告提出之診斷證明書(見本院卷第125頁)，
24 其開立日期為114年8月27日，距兩造簽訂系爭租約時，已
25 相距一定時日，而上開診證明書固有記載「認知功能與記
26 憶障礙」，但無法證明被告於簽訂系爭租約時，被告知精
27 神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度，又被告
28 自陳未受監護宣告或輔助宣告(見本院卷第132頁)，故縱使
29 被告簽訂系爭租約時，其對於事物有正常認識即能預見其
30 行為能發生效果之意思能力有衰弱或減退，但尚未到達喪
31 失或全然不具備之程度，而不能謂其已達無意識或精神錯

01 亂之程度，因此被告之意思表並非無效，系爭租約應屬有
02 效。

03 (二)原告請求不當得利及違約金，有無理由：

04 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質
06 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
07 但書分別定有明文。經查，系爭租約既於113年12月31日屆
08 滿，則被告自該日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原
09 因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當
10 得利之法律關係，請求被告給付按系爭租約所約定租金數
11 額計算之不當得利應屬有據。又被告於114年6月30日始將
12 系爭房屋返還原告，已如前述，故原告告請求被告給付114
13 年1月1日起至114年6月30日止，相當於租金之不當得利15
14 萬6000元(計算式：2萬6000元X6月=15萬6000元)，即屬有
15 據。

16 2、另按系爭租約第14條第2項約定：「承租人未依第一項返還
17 租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期繼續契約，並得
18 按向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，並
19 及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金計
20 算)至返還為止。」次按當事人得約定債務人於債務不履行
21 時，應支付違約金，約定之違約金額過高者，法院得減至
22 相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。
23 又按除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行
24 而生損害之賠償總額。再按約定之違約金過高者，法院得
25 依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法
26 院核減之職權，不待債務人之聲請。所謂相當之數額，應
27 依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
28 暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利
29 益為衡量之標準。查被告固未於系爭租約終止後未返還系
30 爭房屋，則原告據此約款，請求被告按月給付違約金，自
31 屬有據。惟本院審酌原告若無法如期收回系爭房屋，其所

01 受損害應為未能另行出租之租金損失，而此部分損失原告
02 已得向被告請求每月相當月租金額獲得填補，復參酌被告
03 違約原告所生之催告返還系爭房屋、協商處理等成本損
04 失，併衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系爭租
05 約14條第2項關於違約金之約定尚嫌過高，應酌減為每月9,
06 000元為適當。因此，原告得請求之違約金即為5萬4000元
07 (計算式：9,000元X6月=5萬4000元)。

08 (三)從而，原告得請求之不當得利及違約金，扣除押租金10萬元
09 後，即為11萬元(計算式：15萬6000元+5萬4000元-10萬元=1
10 1萬元)；逾此數額之請求，容屬無據，礙難准許。

11 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條之規定，請求被
12 告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分
13 之請求，則屬無據，應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
15 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
16 行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告酌定相
17 當之擔保金額，得免為假執行。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
19 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如
21 主文第3項所示。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

23 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

30 書記官 黃建霖