

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第179號

原告 吳耀金

訴訟代理人 吳宜靜

被告 姚志隆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號之6號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣76,866元，及其中新臺幣67,000元自民國112年12月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣30,000元。

被告應自民國112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按日給付原告新臺幣200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣55萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣165萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣25,622元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣76,866元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項就已到期部分，於原告按月以新臺幣1萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣3萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第4項就已到期部分，於原告按日以新臺幣67元為被告供

擔保後，得假執行。但被告如按日以新臺幣200元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條定有明文。查原告訴之聲明原為：「(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號第六間廠房騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）113,304元，並自民國112年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告30,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行」。嗣變更聲明為：「(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號之6號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告67,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告30,000元。(四)被告應自112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按日給付原告1,600元之違約金。(五)被告應給付原告電費9,866元。(六)願供擔保，請准宣告假執行。」（下稱變更後聲明），核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：兩造於107年4月10日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自107年4月15日起至109年4月14日止，每月租金24,000元，押租金48,000元，水、電費等其他費用，由被告自行負擔。租約到期後，兩造有以口頭續約，為不定期租約，原告於110年10月5日調漲租金為25,000元，於112年7月15日調漲租金為30,

000元。被告支付租金不穩定，其所繳租金僅能抵到112年3月14日，後續即未再繳租金，原告於112年7月14日以存證信函催告被告繳交租金，逾期不繳則於112年8月1日終止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項、第455條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。又被告尚積欠112年3月15日至112年7月31日止之租金115,000元，扣除押租金48,000元後，被告尚積欠67,000元租金，被告另尚積欠電費9,866元，故被告應給付原告67,000元之租金、9,866元電費，暨自112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3萬元。又依系爭租約約定，被告尚應自延遲搬遷日起按日給付原告日租金兩倍之違約金1,600元，爰依民法第767條第1項、第455條、第179條規定、系爭租約約定提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。

四、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其先前陳述則以：我有於112年7月17日收到原告的存證信函，針對原告提出的所有費用，我都願意支付，願意於113年7月10日前搬離等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、本院之判斷

(一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。未按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
02 179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於
03 租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第16
04 95號判決先例可資參照。

05 (二)經查，原告主張之前開事實，業據提出租賃契約書、存證信
06 函、被告積欠之應付清單、存摺明細、電費分攤明細表等件
07 為證(鳳補卷第11頁至第14頁、第17頁至第18頁、訴字卷第6
08 7頁至第101頁)，且為被告所不爭執，堪以認定。從而，原
09 告既以被告積欠租金逾2個月為由終止兩造間之租賃契約，
10 被告自無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，原告依民法第
11 767條第1項、第455條、第179條規定及系爭租約約定，請求
12 ①被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。②被告應給付原
13 告67,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之
14 利息。③被告應自112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日
15 止，按月給付原告30,000元。④被告應給付原告電費9,866
16 元，均屬有據，應予准許。

17 (三)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
18 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
19 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
20 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
21 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
22 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
23 數額，民法第250條、第252條分別定有明文。約定之違約金
24 苟有過高情事，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
25 核減。經查，依系爭租約第12條約定：「租期屆滿或中途終
26 止租約時，乙方應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方，不得
27 有任何要求，如有延遲，每逾限一日，應給付甲方日租金貳
28 倍元整之違約金」等語(鳳補卷第13頁)，且為被告所不爭
29 執，原告固得依此主張計付違約金，惟本院審酌原告因被告
30 租約終止後繼續無權占有系爭房屋，其所受積極損害、所失
31 利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告

01 未依系爭租約約定搬遷，致原告須為追討、喪失其他利用機
02 會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，
03 及系爭房屋附近地點之情況等因素，認原告請求按日以租金
04 2倍計算即每日1,600元之違約金尚屬過高，對被告有失公
05 平，應予酌減為每日200元為適當，是原告請求被告自112年
06 8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告200元
07 之違約金，核屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

08 六、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第179條規
09 定及系爭租約約定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予
10 原告，並請求被告給付原告76,866元，及其中67,000元自起
11 訴狀繕本送達翌日即112年12月12日起，按年息5%計算之利
12 息，暨自112年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月
13 給付原告30,000元不當得利、按日給付原告200元之違約
14 金，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應
15 予駁回。

16 七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，關於
17 原告勝訴部份，經核均無不合，爰酌定如主文所示之擔保金
18 額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附
19 麗，應併予駁回。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
21 經本院審酌後，認均於本判決結果無影響，爰不逐一論述。

22 九、又原告就請求違約金部分之主張，因經本院為其部份敗訴之
23 判決，惟依民事訴訟法第77條之2規定，以一訴附帶請求不
24 併算其價額，因本件請求違約金部分之請求係屬附帶請求，
25 而原告既就返還租賃物之請求全部勝訴，則本件全部訴訟費
26 用自應由被告負擔，併予敘明。

27 十、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，判
28 決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

30 民事第二庭 法 官 翁熒雪

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。(本件原訂113
03 年10月4日下午4時宣判，惟當日因颱風停止上班上課，爰順延至
04 停班後第一個上班日下午4時宣判，附此敘明)。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

06 書記官 方柔尹