

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第694號

原告 陳怡屏
訴訟代理人 陳清朗律師
被告 黃真真

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月22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000號10樓房屋及該屋所屬地下2層平面式編號5車位騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國113年5月1日起至遷讓返還上開房屋及車位之日止，按日給付原告新臺幣1,332元。

被告應給付原告新臺幣100,000元，及自民國113年7月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣190,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣570,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項就已到期部分，於原告按日以新臺幣444元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按日以新臺幣1,332元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項於原告以新臺幣33,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣100,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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、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2、3款定有明文。查原告起訴時聲明：「(一)請求判令被告將坐落門牌號碼大順一路390

01 號10樓房屋（即高雄市○○區○○段○○段0000○號建物，
02 下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺
03 幣（下同）8萬元。並自民國113年4月10日起至遷讓交屋日
04 止，按月賠償原告2萬元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執
05 行。」，嗣後變更聲明為：「(一)被告應將系爭房屋及地下第
06 2層平面式編號5車位（下稱系爭車位）遷讓返還予原告，並
07 應自113年5月1日起至遷讓返還之日止，按日給付原告1,332
08 元。(二)被告應給付原告10萬元，及自113年7月5日民事準備
09 書狀（下稱系爭準備書狀）繕本送達之翌日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息。(三)前二項聲明，原告願供擔保，請准
11 宣告假執行。」，核其所為訴之變更，均基於被告不履行租
12 約及租約到期返還系爭房屋之同一基礎事實，並擴張應受判
13 決事項之聲明，與上開規定相符，爰予准許。

14 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
15 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
16 為判決。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：系爭房屋及車位為原告所有。原告與被告訂立租
19 約，約定出租系爭房屋及系爭車位予被告，租賃期間自111
20 年5月1日起至113年4月30日止，租金為每月2萬元（下稱系
21 爭租約）。嗣被告自112年12月起即未依約給付租金，經原
22 告催告給付租金及通知租期屆滿不再續租，被告仍置之不
23 理，至租約屆滿之日止尚欠繳租金共10萬元。又系爭租約之
24 租期現已屆滿，租賃關係業已消滅，被告已無合法占有權源
25 卻繼續占有，自應依系爭租約第4條第2項約定及民法相關規
26 定遷讓返還系爭房屋及系爭車位予原告。另系爭租約第8條
27 約定，租期屆滿後倘被告未將承租之系爭房屋及車位遷讓返
28 還原告，被告應自租期屆滿之翌日即113年5月1日起，至被
29 告遷讓返還之日為止，按日給付租金2倍之懲罰性違約金1,3
30 32元予原告。爰依民法767條第1項、第455條、系爭租約第4
31 條第2項（擇一請求）及系爭租約第8條、第3條規定提起本

01 訴，請求為原告有利之判決，並聲明：(一)被告應將系爭房屋
02 及系爭車位遷讓返還予原告，並應自113年5月1日起至遷讓
03 返還之日止，按日給付原告1,332元。(二)被告應給付原告10
04 萬元，及自系爭準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
05 年息5%計算之利息。(三)前二項聲明，原告願供擔保，請准宣
06 告假執行。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租
11 賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應
12 返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
13 求返還之，民法第439條前段、第450條第1項、第455條前
14 段、第767條第1項前段分別定有明文。又租賃關係於期限屆
15 滿時消滅，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約
16 情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租
17 賃物，否則，即應負給付遲延責任，有最高法院69年台上字
18 第4001號判決先例可資參照。

19 (二)經查，原告主張之前開事實，業據提出租賃契約書、存證信
20 函2份（含送達回執一件）、房屋稅繳費單、建物登記謄
21 本、停車位使用權利證明書及帳戶交易明細等件為證，被告
22 經合法通知，未到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，
23 依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自
24 認。從而，系爭租約定有期限且租期已屆滿，租賃關係已消
25 滅，被告自無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，原告依民
26 法第767條第1項、第455條規定及系爭租約第4條第2項約定
27 擇一請求被告應將系爭房屋及車位騰空遷讓返還予原告。另
28 依系爭租約第8條約定請求被告應自113年5月1日起至遷讓返
29 還系爭房屋及車位之日止，按日給付原告1,332元。並依系
30 爭租約第3條約定請求被告應給付原告積欠之租金100,000
31 元，及自系爭準備書狀繕本送達翌日即113年7月26日起（審

01 訴卷第55頁)，按年息5%計算之利息，均屬有據，應予准
02 許。

03 (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。
04 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
05 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
06 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
07 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
08 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
09 數額，民法第250條、第252條分別定有明文。約定之違約金
10 苟有過高情事，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
11 核減。經查，依系爭租約第8條「違約處罰」約定：「乙方
12 於租賃關係消滅後拒絕交還不動產者，自租賃關係消滅之翌
13 日起至交還不動產之日止，乙方每月應按日加課租金二倍之
14 懲罰性違約金予甲方。」等語（橋補卷第41頁），且為被告
15 所不爭執，原告得依此主張計付懲罰性違約金。本院審酌原
16 告因被告於系爭租約終止後繼續無權占有系爭房屋及車位，
17 其所受積極損害、所失利益，除租金之收入及租金轉投資之
18 收益，並衡諸被告未依系爭租約約定搬遷，致原告須為追
19 討、喪失其他利用機會及增加時間、精神及金錢之耗損等不
20 利益等因素，認原告請求按日以租金2倍計算即每日1,332元
21 之違約金尚無過高之情，併此敘明。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定及系爭租約約定，
23 請求被告應將系爭房屋及系爭車位騰空遷讓返還予原告，並
24 請求被告給付原告積欠之租金100,000元，及113年7月26日
25 起，按年息5%計算之利息，暨自113年5月1日起至遷讓返還
26 系爭房屋及車位之日止，按日給付原告1,332元之違約金，
27 均有理由，應予准許。

28 五、又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法尚無不
29 合，爰酌定如主文所示之擔保金額，予以准許，並依職權酌
30 定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保後，免為假執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

02 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

04 民事第一庭 法 官 簡祥紋

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

09 書記官 陳儀庭