

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第667號

原告 王淑敏

被告 沈經凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼嘉義市○區○○○街00號4樓之2號房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年6月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣5,290元由被告負擔，並加計自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣482,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告就已到期部分如每期以新臺幣9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告與被告於民國106年7月27日就門牌號碼嘉義市○區○○○街00號4樓之2號房屋（下稱系爭房屋）成立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年7月27

01 日起至108年7月26日止，租賃期限2年，每月租金新臺幣
02 （下同）7,500元，押租金15,000元，租期屆滿後被告仍為
03 租賃之收益，原告不即為表示反對之意思，依民法第451條
04 規定視為以不定期限繼續契約。原告僅有系爭房屋及門牌號
05 碼嘉義市○○路00巷00號2樓之5兩筆房屋，後者係繼承4分
06 之1權利，當時全體繼承人約定專由原告母親王英嬌居住使
07 用供其頤養天年，且非受其邀請不得入內。原告目前寄居於
08 嘉義市○區○○路○段000巷00弄00號，無安身立命之所，
09 不得已取回系爭房屋供自住之用。原告乃依土地法第100條
10 第1款及民法第450條第3項規定於113年4月25日寄發存證信
11 函通知被告將於113年5月31日終止系爭租約並請被告依系爭
12 租約第12條約定於期限內遷出並返還系爭房屋，被告於翌
13 （26）日收受，堪認系爭租約已於113年5月31日終止。系爭
14 租約終止後，被告即應將系爭房屋遷讓返還予原告，不得以
15 轉租他人作為拒絕返還房屋之事由或要求賠償。詎被告對此
16 置之不理，並拒絕訴訟前調解及溝通，故原告請求被告遷讓
17 房屋，並請求自113年6月1日起至返還系爭房屋之日止相當
18 於租金之不當得利及相當月租額1倍之違約金，即按月給付2
19 個月租金額15,000元。爰依系爭租約終止之法律關係，提起
20 本件訴訟。並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷讓返還予原告。
21 (二)被告應自113年6月1日起至遷讓返還第1項所示房屋之日
22 止，按月給付原告15,000元。

23 二、被告則以：本件為不定期租賃契約，當時租約約定由原告提
24 供房屋，被告提供傢俱並擔任系爭房屋之二房東轉租他人，
25 被告投資之傢俱電器等設備尚未回本，依民法第422條、第4
26 50條規定，原告應依原定價格繼續租給被告，且被告至今迄
27 至8月份仍有繼續繳納房租，系爭租約並未終止，原告應繼
28 續將系爭房屋以原訂條件出租與被告等語，資為抗辯。並答
29 辯聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張兩造於106年7月27日簽立租約，被告以每月7,500

01 元承租系爭房屋，約定租賃期間自106年7月27日起至108年7
02 月26日止，租期2年，租期期滿後，兩造未再訂立新書面租
03 約，租期未定期限，轉為不定期租賃契約之事實，業據其提
04 出系爭租約為證，且為被告所不爭執，本院依調查證據之結
05 果，堪認原告上開主張為真實。

06 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
07 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
08 第451條定有明文。租賃未定期限者，各當事人得隨時終止
09 契約，但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第450條
10 第2項固定有明文，土地法第100條亦規定：「出租人非因左
11 列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建
12 築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人
13 時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以
14 上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人
15 違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財
16 物，而不為相當之賠償時。」是不定期之房屋租賃，出租人
17 有收回自住之必要者，依土地法第100條第1款規定，得終止
18 租賃契約，收回自住。所謂收回自住，係指出租人對於其出
19 租未定期限之房屋，客觀上有收回自住之正當理由及必要情
20 形，並能為相當之證明而言（最高法院43年度台上字第1199
21 號裁判意旨參照）。且非僅限於收回供自己居住之用，並包
22 含收回以供自己營業之使用者在內，且不限於收回以供出租
23 人本人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內（最
24 高法院83年度台上字第1942號判決參照）。

25 (三)原告主張對於系爭房屋有收回自住之需求，於113年4月25日
26 以存證信函通知被告將於113年5月31日終止租約，被告於11
27 3年4月26日收受該存證信函，業已提出系爭租約、原告全國
28 財產稅總歸戶財產查詢清單、系爭房屋建物登記第一類謄
29 本、新榮路房屋建物登記第一類謄本、王英嬌戶籍謄本、存
30 證信函等件為證，由原告提出之全國財產稅總歸戶財產查詢
31 清單，可知原告名下僅有兩筆財產，僅對於系爭房屋享有單

獨所有權全部，得自由決定使用收益處分，另一筆房屋僅有4分之1共有權利，非屬原告可任意支配使用，應認原告收回自有之系爭房屋居住使用，自有必要，原告以存證信函向被告表明將收回自用而於113年5月31日終止租約之意思表示，經被告收受該存證信函，亦有郵件收件回執可佐，是原告主張兩造間不定期租賃契約業於113年5月31日終止，自屬有據。

(四)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。且系爭租約第12條第1項亦約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記」。查兩造間租賃關係既經原告依法終止，業如前述，被告復無其他得占有使用系爭房屋之正當權源，即非有權占用，是原告請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。被告雖辯稱系爭房屋目前轉租他人居住使用，亦未簽立書面契約，原告應繼續按原條件出租系爭房屋與被告云云，惟被告與第三人間之租賃關係，基於債權相對性原則，不生拘束原告之效力，被告此部分所辯，並非可採。被告辯稱仍有於6月至8月繼續繳納每月房租7,500元云云，惟查，此部分款項經原告依法通知被告於7日內領回，被告逾期未領回後予以提存，有原告提出提存書及國庫存款收款書為憑，且原告既有終止租約之正當事由，並已向被告為終止租約之意思表示，則該租賃關係業經合法終止，不因被告嗣後給付租金行為而回復或延長租約之效力，被告此部分辯解，亦無足採。從而，原告依上揭規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，應予准許。

(五)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得

相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院亦著有61年台上字第1695號判例意旨可參。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查兩造間系爭租約已於113年5月31日因終止而消滅，依兩造原訂租金數額7,500元作為被告無權占有系爭房屋所受之利益數額，應屬妥適。又系爭租約第12條第1、3項約定「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額，並得請求相當於月租金額1倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」，兩造間租約既已終止，而被告迄未將系爭房屋遷讓返還原告，原告請求被告給付違約金，自屬有據，本院審酌兩造約定之違約金，其標準應依一般客觀事實、社會經濟狀況及債務若能如期履行時，債權人可得享受之利益及債權人實際損失為衡量，以求公平，原告請求之違約金係為避免被告於租約屆期仍繼續無權占用系爭房屋，致原告無從完整利用系爭房屋之損害，被告因此受有相當租金之不當得利，認原告請求按租金1倍計算違約金，尚屬過高，應以每月租金0.2倍即1,500元計算為合理。故原告請求自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金合計9,000元（計算式：7,500元之相當於租金之不當得利+1,500元之違約金=9,000元），為有理由，逾此部分之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約終止及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，並應自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9,000元，為有理

01 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

02 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
03 易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
04 款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項
05 規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

06 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
07 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

09 本院審酌原告之主要請求均勝訴，僅部分違約金之請求未經
10 准許，認本件訴訟費用核定為5,290元（第一審裁判費），
11 應由敗訴之被告全部負擔，並加計自本判決確定翌日起至清
12 償日止，按年息5%計算之利息。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

14 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

15 法 官 羅紫庭

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
18 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

21 書記官 江柏翰