

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第739號

原告 洪健凱
訴訟代理人 邱創典律師
邱皇錡律師
丁詠純律師
被告 林金雀

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣106,245元，及自民國113年11月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用(除原告撤回部分外)由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第262條第1項前段分別定有明文。查原告起訴聲明為：「一、被告應自原告所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○鄰○○○○00○○號房屋遷出，並將房屋騰空交還原告。二、被告應給付原告50,095元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、被告應自民國113年6月1日起至遷讓交還聲明第一項所示房屋之日止，按月給付原告30,000元。」，嗣於113年10月4日以民事變更起訴狀撤回起訴聲明第一項及第三項，並變更起訴聲明第二項為「被告應給付原告新臺幣(下同)202,935元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」及於113年10月21日又以民事變更起訴(二)狀變

更聲明為：「被告應給付原告125,283元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」，核原告上開所為，撤回起訴聲明第一項及第三項係屬撤回訴之一部及變更請求金額及延後利息之請求分屬聲明之追加及減縮，與上開規定相符，均應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於112年9月28日與被告簽訂門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○鄰○○○○000號房屋(下稱系爭房屋)租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自112年10月1日至113年9月30日止，租金每月10,000元，相當於每日333元(計算式：10,000元/30日=333元/日，元以下四捨五入)，應於每月1日給付。詎被告自112年11月1日即開始積欠系爭房屋之租金至113年2月底止，被告已積欠4個月租金共4萬元及原告代墊水費95元未付，扣除已收取之押租金2萬元後，仍積欠2個月即2萬元租金及水費95元，原告嗣於113年3月11日以存證信函催告被告限期繳納時已達2個月租金未付，惟被告收受信函後仍拒絕給付，原告乃以起訴狀繕本向被告為終止租約之意思表示，被告係於113年7月18日親自簽收起訴狀繕本，是系爭租約於113年7月18日合法終止，經扣除原告已受領相當於2個月租金之押金，是被告自112年11月1日至113年7月18日尚應給付原告6個月又18日租金。另系爭租約於113年7月18日終止，惟被告於113年9月13日始遷出系爭房屋，於該期間被告無權占用系爭房屋，獲取相當於租金之不當得利，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自113年7月19日起至113年9月13日止，以系爭租約約定租金每月10,000元計算之不當得利。上開二部分合計為8個月又13日，共計84,329元(計算式：10,000元/月*8月+333元/日*13日)。

01 (二)而被告雖於113年9月13日遷出系爭房屋，然依兩造系爭租約
02 第6條第2項之約定，其應自終止租約時起支付按房租二倍計
03 算之違約金予原告，兩造約定之違約金為每月20,000元，約
04 相當於每日667元(計算式： $20,000 \div 30 = 666.6666$ ，小數點以
05 下四捨五入)，被告應於租約終止之翌日起即113年7月19日
06 至同年9月13日止，給付原告共計57日之違約金38,019元(計
07 算式： $667 \text{元/日} \times 57 \text{日} = 38,019 \text{元}$)。

08 (三)被告未繳納而原告代墊之水費95元、827元，電費2,013元，
09 原告依不當得利及租約之法律關係，請求被告給付共計2,93
10 5元(計算式： $95 \text{元} + 827 \text{元} + 2,013 \text{元} = 2,935 \text{元}$)，並請法院擇
11 一為有利之判決。

12 (四)並聲明：被告應給付原告125,283元，及自民事變更起訴(二)
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
14 利息。

15 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
16 或主張。

17 三、得心證的理由：

18 (一)原告主張其為系爭房屋所有人，前與被告就系爭房屋簽立系
19 爭租約，租金為每月10,000元，被告於112年11月1日起即未
20 按時繳納租金，至113年2月底扣除押租金後已積欠租金達2
21 個月，原告並以存證信函催告及定相當期限請被告給付，被
22 告未依期給付後，原告以起訴狀終止系爭租約，被告於113
23 年7月18日收受起訴狀繕本，被告自112年11月1日起至113年
24 7月18日止，扣除押租金2個月後尚積欠原告租金6個月又18
25 日，嗣後被告於113年9月13日始遷出系爭房屋等情，業據原
26 告提出房屋租賃契約、存證信函、簽收回執、嘉義縣財政稅
27 務局房屋稅證明書、送達證書及兩造113年9月13日之LINE對
28 話紀錄為證(見本院卷第13頁至第14頁、第33頁至第37頁、
29 第57頁、第65頁、第131頁)，另有本院送達證書可佐(見本
30 院卷第65頁)，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
31 亦未提出書狀為何聲明或陳述，堪信原告主張為真。

01 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
02 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
03 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
04 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
05 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
06 約。」民法第440條第1、2項定有明文規定。查原告定期催
07 告被告給付租金時，被告所積欠租金扣除押租金後已達2個
08 月，被告經催告後未依期給付，原告嗣以起訴狀向被告為終
09 止系爭租約之表示等節，業如上述，是原告終止系爭租約，
10 既合於上開規定，應認系爭租約已於113年7月18日終止。次
11 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
12 明文，被告自112年11月1日起至113年7月18日止，扣除押租
13 金2個月後，尚欠繳原告6個月又18日租金一節，業如上述，
14 原告主張被告應給付上開欠繳期間租金，應予准許。

15 (三)再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
17 9條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範
18 圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能
19 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年
20 台上字第1695號判決參照）。本件被告於113年7月18日系爭
21 租約合法終止後，即已失其合法占用系爭房屋之正當權源，
22 仍占有使用系爭房屋至113年9月13日，核屬無權占用系爭房
23 屋，並因此致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，則依
24 社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利。從而，原
25 告依不當得利之法律關係並主張按系爭租約租金金額計算，
26 請求被告給付自113年7月19日起至113年9月13日止，相當於
27 租金之不當得利，核屬有據，亦應准許。

28 (四)是上開二部分被告依每月10,000元計算，應給付8個月又13
29 日，是原告請求被告給付84,329元(計算式：10,000元/月*8
30 月+333元/日*13日)，應予准許。

31 (五)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；

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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，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害之賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金；契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利（最高法院86年度台上字第1620號、102年度台上字第1378號判決意旨參照）。次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，而契約當事人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（消極損害、預期利益等）為衡量標準。經查：

1. 依兩造就系爭房屋簽立之系爭租約第6條第2項約定：「乙方如因違約而終止契約或租賃期滿未能即時交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起未搬遷時，乙方應支付按房租二倍計算違約金給甲方」（見本院卷第14頁），可見本件違約金之約定內容，應係針對租約終止後未搬遷者，所為債務不履行之損害賠償之預定性質。
2. 查原告與被告簽立系爭租約期限業於113年7月18日終止，被告未於終止契約之翌日搬遷，已如上述，則依上揭約定，原告自得向被告請求自終止租約翌日起即113年7月19日至被告

01 遷出房屋即同年9月13日止之違約金。

02 3.又該等違約金之目的既為填補原告之損害，本院審酌原告若
03 無法如期收回系爭房屋，其所受損害應為未能另行出租之租
04 金損失，及被告違約而生之催告返還系爭房屋、協商處理等
05 成本損失，並衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系
06 爭租賃契約第6條第2項關於違約金之約定尚嫌過高，認原告
07 得請求之違約金酌減為與租金相當之每月10,000元，約相當
08 於每日333元(計算式：10,000元÷30日=333元，元以下四捨
09 五入)，113年7月19日至同年9月13日共計57日，被告應給付
10 原告18,981元之違約金(計算式：333×57=18,981)，較為允
11 當。

12 (六)另原告代墊之水、電費共計2,935元本應由被告繳納，此觀
13 系爭契約第7條第4項：「本契約租賃期間，如未按期向電力
14 公司或自來水公司繳納電費、水費時，乙方應無異議接受停
15 止租約，而不受本契約租期之約定」可知。查原告主張被告
16 未繳納而由其代墊之水費95元、827元，電費2,013元等情，
17 有系爭房屋水費通知單、臺灣電力公司繳費憑證在卷可稽
18 (見本院卷第39頁、第113至114頁)，而被告經合法通知，
19 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供
20 審酌，堪信原告此部分之主張為真實。從而，原告依據民法
21 不當得利之法律關係，請求被告給付原告代墊之水費95元、
22 827元，電費2,013元部分，共計2,935元，洵屬有據，當為
23 准許，另此部分本院既已依不當得利之法律關係為原告勝訴
24 之判決，就原告主張依系爭租約部分，自毋庸再為審認判
25 決，附此敘明。

26 四、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，訴請被告應
27 給付原告106,245元，及自民事變更起訴(二)狀繕本送達翌
28 日即113年11月27日起(送達證書見本院卷第139頁)至清償日
29 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
30 許。其餘部分之請求，則無理由，應予駁回。

31 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗

01 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
02 假執行。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條(原告撤回部分由
04 原告負擔)。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
06 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
07 法 官 謝其達

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
13 書記官 黃意雯