

原告 陳崇實
被告 郭飛龍

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月23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○巷○號房屋A、D室騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一百一十三年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年九月二十四日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍佰伍拾柒元由被告負擔，餘新臺幣壹仟柒佰陸拾參元由原告負擔，被告並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項、第二項、第三項得假執行。

事實及理由

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

二、原告主張：兩造於民國112年4月10日簽訂租賃契約，約定由被告向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路0巷0號房屋A、D室（下稱系爭房屋），租賃期間自112年4月10日起至113年4月9日止，每月租金為新臺幣（下同）5,000元，被告並已給付押租金5,000元（下稱系爭租約）。被告積欠112年12月起至113年4月止之租金計20,000元，扣除押租金5,000元後尚積欠租金15,000元，又被告於系爭租約屆滿後仍繼續居住系爭房屋而無權占有，受有自113年4月10日起至113年7月

10日止之相當於租金之不當得利計20,000元，且依系爭租約第6條約定，被告未於系爭租約屆滿後遷讓返還系爭房屋，按月應給付5倍租金即25,000元之違約金，原告自得請求113年4月起至113年7月止計3個月之違約金計75,000元，合計請求被告給付110,000元，並請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元之違約金。為此，爰依系爭租約、民法第455條、不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號房屋A、D室騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告110,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告25,000元。

三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

(一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。原告主張系爭租約租期業已屆至，被告卻遲未遷讓返還系爭房屋等情，業據其提出系爭租約、系爭房屋稅籍證明書等件在卷可稽（見本院卷第13至21頁）。又被告已於相當時期受合法通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，則系爭租約既已於113年4月9日屆期，被告卻仍占用系爭房屋，自屬無權占用，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有理由。

(二)原告請求被告給付積欠租金部分：

按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。查原告主張被告積欠11

2年12月起至113年4月止之租金計20,000元，扣除押租金5,000元後尚積欠租金15,000元等情，業據其提出系爭租約為證，又被告已於相當時期受合法通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，是原告得請求被告給付租金15,000元。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段法有明文。查系爭租約於113年4月9日屆滿後，被告仍繼續占用系爭房屋，係屬無權占用而受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，審酌被告原承租系爭房屋之租金為每月5,000元，其無權占用系爭房屋而減免支出上開租金，可認受有每月5,000元之不當利益，則原告依民法不當得利之規定，請求被告給付自113年4月10日起至113年7月10日止計3個月之相當於租金之不當得利計15,000元，為有理由，逾此範圍部分則為無理由。

(四)原告請求違約金部分：

- 1.按違約金，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條第2項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。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為衡量標準，庶符實情而得法理之平。
- 2.經查，依系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時...應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即原告）...如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止...」等語（見

01 本院卷第15頁），而被告迄今仍未返還系爭房屋予原告，是
02 原告請求被告自系爭租約屆滿即113年4月10日起至113年7月
03 10日止計3個月之違約金，及自起訴狀繕本送達翌日即113年
04 9月24日（見本院卷第37、39頁）起至被告遷讓返還系爭房
05 屋之日止按月給付之違約金，自屬有理。惟查，上開約定之
06 違約金，並未明定為懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性之
07 違約金，是自包含原告因被告無權占有系爭房屋所生之損
08 害。本院衡酌原告因被告未返還系爭房屋，所生之損害應為
09 不能即時使用、出租系爭房屋以致用益權能減損，受有預期
10 租金收入短少之損失，是認原告得請求被告給付之違約金應
11 酌減為月租金1倍即5,000元，始為妥適，是原告得請求之違
12 約金為15,000元，且得請求自113年9月24日起至被告遷讓返
13 還系爭房屋之日止按月給付5,000元之違約金，逾此範圍，
14 則難認有理。

15 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
16 告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告應給付原告
17 45,000元（計算式：租金15,000元+不當得利15,000元+違約
18 金15,000元），及自113年9月24日起至清償日止，按週年利
19 率5%計算之利息，暨自113年9月24日起至返還系爭房屋之
20 日止，按月給付原告5,000元，均為有理由，應予准許。逾
21 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
23 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 七、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
25 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
26 定，應依職權宣告假執行。

27 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
29 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

04 書記官 王居玲