臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第828號

原　　告　劉筱琴
訴訟代理人　崔駿武律師
　　陳玉心律師
被　　告　陳秀茸
訴訟代理人　許雅芬

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0○0號建物騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣8萬8,500元，及自民國114年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國114年3月5日起至返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺幣1萬1,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣1萬0,670元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日之日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

六、本判決主文第一項得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣66萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決主文第二項得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣8萬8,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以屆期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張略以：

一、原因事實

(一)訴外人蔡錦文原為新北市○○區○○○段○○○○段000地

號土地所有權人（下稱系爭土地），坐落其上之門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0○0號（下稱系爭房屋），為未辦保存登記建物，為蔡錦文出資搭蓋，並與被告於民國112年3月5日簽立房屋租賃契約書（如原證7所示，下稱系爭租約）將系爭房屋出租予被告，約定租期自112年3月5日起至114年3月4日止，被告應於每月5日以前給付租金新臺幣（下同）5,500元，並約定被告於系爭租約終止後，除經出租人同意出租外，應交還系爭房屋，若被告違反契約義務應賠償損害，及至返還系爭房屋止以每月租金五倍計算之違約金賠償責任。

(二)嗣蔡錦文與原告於113年12月31日簽訂買賣契約書，將系爭土地出售予原告，約定其上系爭房屋併同移轉所有權（如原證1、2、3，建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭房屋稅籍證明書、系爭土地所有權狀所示），是原告因買賣而取得系爭土地、房屋之所有權，訴外人蔡文錦與被告間之系爭租約，依民法第425條第1項規定，對原告繼續存在。後原告於114年1月16日買受取得系爭房屋起，有多次前往系爭房屋與被告協商搬遷，傳達租約期限屆滿不欲續租。系爭租賃契約於114年3月4日屆滿後，縱被告仍繼續使用系爭房屋，惟依民法第450條第1項規定及系爭租約第6條約定，併參以最高法院112年度台上字第976號民事判決意旨，租約屆滿時，被告應先徵詢原告是否同意出租，否則租期屆滿，租賃契約當然消滅，而被告自系爭租約約定已得預期租期屆滿時，租賃契約即告消滅，且被告於租期屆滿前、後未曾向原告傳達欲續租的意思，反而就114年6月2日請求遷讓房屋之調解通知置之不理（如原證5，調解不成立證明書所示），故租約並不發生默示更新，於114年3月4日租期屆滿當然消滅。

(三)然被告於租賃關係消滅後，仍無權占有系爭房屋，且於租期自112年3月5日起至租期屆滿之114年3月4日止，從未支付任何租金，原告爰依下述法律主張請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付所欠租金、律師費及違約金。

二、法律主張

(一)請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分

按民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，系爭租約既已於114年3月4日租期屆滿而消滅，惟被告於租賃關係消滅後，仍無權占有使用系爭房屋，爰依上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

(二)請求被告給付所欠租金及律師費部分

1、按租賃期限經甲（即原告）乙（即被告）雙方洽訂為一年，即自112年3月5日起至民國114年3月4日止；租金每個月5,500元；租金應於每月5日以前繳納，每次應繳一個月份；乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償，系爭租約第2條、第3條、第4條、第12條分別約有明文。

2、被告自原告於114年1月16日買受取得系爭房屋之日起，至租期屆滿之114年3月4日止，均未給付租金，惟原告僅請求114年2月5日起至114年3月4日間之1個月租金5,500元；另因被告未依於租期屆滿騰空返還系爭房屋，原告被迫提起本件訴訟，因而支付律師費用10萬元（如原證8所示）。上開金額於扣抵被告已交付之1萬7,000元押租保證金，是原告爰依上開約定請求被告給付8萬8,500元【計算式：5,500元＋10萬元－1萬7,000元＝8萬8,500元】，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(三)請求被告給付違約金部分

按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，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，乙方及連帶保證人丙方，決無異議，系爭租約第6條定有明文。是以，被告自114年3月4日租期屆滿後，依約應將系爭房屋騰空交還予原告，惟被告違反契約義務，是依系爭租約第6條規定，

被告每月應按租金5倍賠償違約金至遷讓返還之日止，故原告請求被告給付自114年3月5日起至返還系爭房屋之日止，每月5日按月給付原告2萬7,500元【計算式：每月租金5,500元x5倍＝2萬7,500元】。

三、基於上述，聲明：

(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0○0號建物騰空遷讓返還予原告。

(二)被告應給付原告8萬8,500元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(三)被告應自民國114年3月5日起至返還第一項建物之日止，按月於每月5日給付原告2萬7,500元。

(四)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告答辯略以：

一、系爭房屋之前屋主與被告友好，知悉被告年邁本來欲讓被告住至終老，後改為彈性契約，然因系爭租約約定「到期不續約」，致被告不敢再與原告簽約。

二、又被告於114年2月5日前並未積欠租金，後續係因原告建設農場所生噪音，導致被告之女無法寫作欠缺收入，故無法給付租金，而被告無合法租賃契約使用系爭房屋，係因被告已經高齡77歲行動不便且有肺結核，需透過平溪衛生所餵藥，故未能搬遷。再者，租期屆滿後原告不斷施壓，使被告與女兒之病情加重，造成被告使用系爭房屋精神損害甚鉅，況原告建設農場造成系爭房屋前之道路損壞亦未修復，使被告跌倒所受之精神損失原告亦未賠償，遑論原告向被告請求賠償等語。

三、基於上述，聲明：

原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保免為假執行。

參、本院之判斷

一、請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；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；又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421條第1項、第439條前段、第455條前段、民法第767條第1項前段分別定有明文。

(二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭房屋稅籍證明書、系爭土地所有權狀等件為證，而系爭租約原係蔡錦文與被告於112年3月5日所簽立，約定租期自112年3月5日起至114年3月4日止（如系爭租約第2條所示），嗣蔡錦文與原告於113年12月31日簽訂買賣契約書將系爭土地併同系爭房屋出售予原告，則依民法第425條第1項規定，原告繼受蔡錦文與被告間之系爭租約，則依租期之約定，系爭租約於114年3月4日已屆期，自此兩造間即無租約存在，而被告既無占有系爭房屋之正當權源，則原告依系爭租賃契約之法律關係、民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還，即屬有據。

(三)至被告雖以「其與前屋主友好本來欲讓被告住至終老」為由抗辯，然依其與蔡錦文於112年3月5日簽立之系爭租約，既已約定租期自112年3月5日起至114年3月4日止，被告復未舉證證明已與蔡錦文約定延長租期至其終老之事實，則租期屆滿後兩造間即無租約存在，被告即無占有系爭房屋之正當權源，是其所辯為無理由。

二、請求被告給付所欠租金及律師費部分

(一)按系爭租約第2條、第3條、第4條之約定，被告有於約定租期內，按月於每月5日前繳納租金5,500元之義務，而被告自114年2月5日起至租期屆滿之114年3月4日止，未繳付租金，尚欠1個月租金5,500元，且被告對此並無爭執；次按系爭租約第12條之約定，若因被告違約之情事，致原告之權益受損，被告應賠償原告因涉訟所繳納之律師費用，則本件被告未依於租期屆滿騰空返還系爭房屋，原告提起本件訴訟所支付律師費用10萬元即應由被告賠償之；故上開金額扣抵被告

已交付之1萬7,000元押租保證金後，原告請求被告給付8萬8,500元【計算式：5,500元＋10萬元－1萬7,000元＝8萬8,500元】，為有理由。

(二)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。是以，本件原告主張對被告之租金債權有確定期限，被告自114年2月5日時起，負遲延責任；至原告請求被告給付律師費用之損害賠償債權，並無確定期限，應自被告受催告時起，始負遲延責任。從而，原告依上開之法律關係，請求被告給付8萬8,500元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起即自114年9月16日（如114年9月16日言詞辯論筆錄第2頁第4行所示，被告於114年9月15日收受民事訴之追加狀）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

三、請求被告給付違約金部分

(一)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額。

(二)系爭租約第6條雖確實約定，租期屆滿時被告如不即時遷讓交還房屋，原告每月得向被告請求按照租金5倍之違約金至遷讓返還系爭房屋之日止。本院審酌被告拒不返還系爭房屋

所生之損害，乃使原告喪失系爭房屋之使用收益權，衡請以租金5倍計算違約金，顯屬過高，應以2倍計算為適當。是以，被告於114年3月4日租期屆滿後，並未依約遷讓返還系爭房屋，原告請求按月請求被告按租金2倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋之日止，從而原告請求被告給付自114年3月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬1,000元【計算式：每月租金5,500元×2倍＝1萬1,000元】，為有理由。至於原告聲明每月5日給付部分，因契約條款並無約定給付日期，因此其請求每月5日為給付日尚屬無據，應予駁回。

四、至被告另以「其女欠缺收入」、「其高齡77歲行動不便且有肺結核」、「原告建設農場造成系爭房屋前之道路損壞亦未修復，使被告跌倒受有精神損失」為由抗辯，然上開抗辯均與原告依系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，給付租金及律師費暨違約金之請求權要件無涉，亦不影響本院判斷結果，附此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項至第3項為有理由，應予准許，逾上開則無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據資料，經審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不予以一一論列。

陸、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，惟本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款，應依職權宣告假執行；原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟其陳請僅促使法院職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知；併酌情依同法第392條第2項規定，依聲請及依職權，宣告被告得預供擔保而免為假執行。

柒、據上論結，本件原告之訴為一部有理由一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87條第1項，判決如主

文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

基隆簡易庭法　官　　王翠芬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　　王叙閎