

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第320號

上訴人 光政企業有限公司

0000000000000000

兼法定代理 吳幸蓁

人

共 同

訴訟代理人 李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

被上訴人 林淑美

訴訟代理人 洪瑄憶律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國111年7月21日
本院高雄簡易庭111年度雄簡字第929號第一審判決提起上訴，經
本院於民國112年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國109年4月1日簽立租賃契約，約定由上訴人光政企業有限公司（下稱光政公司）承租伊所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）1樓，租期自109年8月10日至110年8月9日止，每月租金新臺幣（下同）11,673元；由上訴人吳幸蓁承租系爭房屋2樓，租期自109年8月10日至110年8月9日止，每月租金15,327元（下稱系爭租約）。伊已於110年4月16日通知上訴人系爭租約租期屆滿時不再續租，詎系爭租約於110年8月9日期滿後，上訴人拒不返還系爭房屋1、2樓，無權占用系爭房屋迄今，受有相當租金之不當得利，上訴人光政公司、吳幸蓁應依序按月給付伊11,673、15,327元。另依系爭租約第6條第2項約定，上訴人未依約交還房屋時，伊得請求按房租1倍計

01 算之違約金，是上訴人光政公司、吳幸蓁應依序按日給付伊
02 389元（即 $11,673 \div 30 = 389$ ，小數點以下四捨五入，下
03 同）、511元（即 $15,327 \div 30 = 511$ ）。為此，爰依系爭租約
04 之約定、民法第455條前段、767條第1項前段、179條規定提
05 起本件訴訟等語，並於原審聲明：(一)上訴人光政公司應將系
06 爭房屋1樓遷讓返還予被上訴人。(二)上訴人吳幸蓁應將系爭
07 房屋2樓遷讓返還予被上訴人。(三)上訴人光政公司應自110年
08 8月10日起至遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按月給付被上訴
09 人11,673元暨按日給付389元之違約金。(四)上訴人吳幸蓁應
10 自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋2樓之日止，按月給
11 付15,327元暨按日給付511元之違約金。

12 二、上訴人則以：兩造已於110年3月間就系爭房屋1、2樓口頭達
13 成續租之合意，上訴人非無權占用系爭房屋1、2樓，亦無違
14 約情事。又系爭租約第6條第2項違約金之規定，為損害賠償
15 總額預定之性質，被上訴人無權再請求相當租金之不當得利
16 等。另上訴人承租系爭房屋1、2樓已30餘年，光政公司並在
17 系爭房屋1樓經營事業，若需遷移他處，搬遷屋內一切物品
18 衡情需相當時日，且上訴人吳幸蓁之母確診新冠肺炎後引發
19 併發症，不便搬遷，請審酌上訴人之處境，依民事訴訟法第
20 396條第1項規定酌定履行期間等語置辯。

21 三、原審判命上訴人光政公司應將系爭房屋1樓遷讓返還被上訴
22 人，並按日給付被上訴人389元，上訴人吳幸蓁應將系爭房
23 屋2樓遷讓返還被上訴人，並按日給付被上訴人511元，另駁
24 回被上訴人其餘請求，上訴人不服提起上訴，於本院聲明：
25 (一)原判決不利於上訴人之部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上
26 訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲
27 明：上訴駁回（被上訴人敗訴部分因未上訴而告確定）。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)兩造於109年4月1日簽立系爭租約，約定由上訴人光政公司
30 承租被上訴人所有系爭房屋1樓，租期自109年8月10日至110
31 年8月9日止，每月租金11,673元；由上訴人吳幸蓁承租系爭

01 房屋2樓，租期自109年8月10日至110年8月9日止，每月租金
02 15,327元。

03 (二)被上訴人於系爭租約期滿前，於110年4月16日以臺北南陽郵
04 局396號、397號存證信函通知上訴人，於110年8月9日系爭
05 租約到期後，不再續約，上開存證信函於110年4月21日送達
06 上訴人。

07 (三)系爭租約到期後，上訴人繼續占用系爭房屋1、2 樓迄今。

08 五、得心證之理由：

09 (一)被上訴人請求遷讓返還系爭房屋1、2樓，有無理由？

10 1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
11 前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
12 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。另按
13 民事訴訟如待證事實陷於真偽不明之狀態時，為求發現真實
14 並促進訴訟，應依舉證責任分配之原則，命負舉證責任之人
15 提出證據，再由法院本於調查證據之結果，斟酌全辯論意
16 旨，依證據評價判斷事實之真偽。倘負舉證責任之一方，不
17 能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對事實真
18 偽不明之狀態承擔不利益之結果（最高法院107 年度台上字
19 第974 號判決可參）。

20 2. 經查，兩造簽立之系爭租約約定，系爭租約之租期自109 年
21 8月10日至110年8月9日止，被上訴人於系爭租約期滿前，於
22 110年4月16日以存證信函通知上訴人，於110年8月9日系爭
23 租約到期後，不再續約，上開存證信函於110年4月21日送達
24 上訴人乙節，為兩造所不爭執，已如前述，被上訴人主張系
25 爭租約已於110年8月9日期滿而終止，應堪採信。

26 3. 上訴人辯稱其於110年3月間與被上訴人就系爭房屋1、2樓以
27 言詞達成續租合意，為被上訴人所否認，依前揭規定及說
28 明，應由上訴人就此利己事實負舉證責任。而查，上訴人吳
29 幸蓁雖到庭陳稱：被上訴人於110年3月中旬回台時曾口頭詢
30 問伊等是否續租，伊當場回覆要續租，但沒有談到續租條件
31 等語（見本院卷第73頁），但此僅為上訴人單方之陳述，並

01 無其他積極證據可佐其所述為真。上訴人另稱被上訴人於11
02 0年9月28日寄發之存證信函中記載「吳小姐：你口頭三次要
03 續約」等語，並證兩造於系爭租約租期屆滿前已會面並談及
04 續約事宜。然觀諸被上訴人於110年9月28日寄發之高雄站後
05 郵局166號存證信函所載內容：「吳小姐：依照公證書記
06 載，我早已4月16日寄存證信函通知你，今年8月9日租約到
07 期後我不再和你續租，請搬清所有物和繳交今年的扣繳憑單
08 給我，雖然你口頭三次要續租，但是我都拒絕」等語，有該
09 存證信函為憑（見原審卷第175頁），是依該存證信函所載
10 內容，僅足認上訴人曾向被上訴人提出三次續租之要約，但
11 不能證明被上訴人曾為同意續約之意思表示。此外，上訴人
12 未再提出其他積極證據以實其說，依上訴人之前揭舉證尚難
13 使本院產生兩造已於110年3月間以言詞達成績約合意之確信
14 心證，依前揭舉證責任分配原則，應由上訴人承擔不能舉證
15 之不利益，故上訴人此部分抗辯無從憑採。

- 16 4. 據此，系爭租約已於110年8月9日期滿而終止，但上訴人仍
17 占用系爭房屋1、2樓迄今，被上訴人依民法第455條前段規
18 定，請求上訴人光政公司將系爭房屋1樓及上訴人吳幸蓁將
19 系爭房屋2樓，遷讓返還被上訴人，係有理由。

20 (二)被上訴人請求給付不當得利及違約金，有無理由？

- 21 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
23 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。次按當事人
24 得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除
25 當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民
26 法第250條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當
27 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
28 95號判決意旨可參）。另租約約定承租人於租賃期滿不交還
29 房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，應支付違約金，此
30 項違約金之性質屬損害賠償總額預定性違約金者，出租人因
31 承租人不履行返還租賃物所得請求不履行債務之損害，應以

約定之違約金為限。倘該約定之違約金已經受償，出租人因承租人債務不履行之損害賠償請求權已獲滿足，不得再依不當得利之規定，請求賠償相當於租金之損害（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨可參）。

2. 經查：

(1)系爭租約第6條第2項約定：上訴人於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，上訴人應支付按房租壹倍計算之違約金等語，有系爭租約可稽（見原審卷第27、150頁）。上訴人於系爭租約期滿終止後迄今尚未交還系爭房屋1、2樓予被上訴人，依上開約定，上訴人即得請求上訴人自系爭租約期滿之翌日即110年8月10日起算，分別按月給付相當房租一倍之違約金。是被上訴人請求上訴人光政公司應自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按日給付389元（計算式： $11,673 \div 30 = 389$ ）之違約金；上訴人吳幸蓁應自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋2樓之日止，按日給付511元（計算式： $15,237 \div 30 = 511$ ）之違約金，係屬有理。

(2)系爭房屋為被上訴人所有，有系爭房屋建物謄本足憑（見原審卷第89頁），上訴人於系爭租約屆期終止後，無權占用系爭房屋，固已妨害被上訴人對系爭房屋之使用收益，而無法律上原因受有相當於租金之利益。惟系爭租約第6條第2項之違約金約定，性質屬於損害賠償總額預定性之違約金，此為兩造所不爭執（見原審卷第228頁），依前揭說明，被上訴人因上訴人不履行返還租賃物所得請求債務不履行之損害，即應以約定之違約金為限。被上訴人既已依前揭約定請求賠償違約金，被上訴人之債務不履行損害賠償請求權即已獲滿足，自不得再依不當得利規定，請求上訴人返還相當租金之利益，是被上訴人請求上訴人光政公司、吳幸蓁應分別按月給付11,673、15,327元之不當得利，為無理由。

(三)上訴人請求依民事訴訟法第396條規定定履行期間，有無理由？

01 1. 按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
02 之境況，兼顧被上訴人之利益，法院得於判決內定相當之履
03 行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。上訴人主張其
04 承租系爭房屋1、2樓已30餘年，光政公司並在系爭房屋1樓
05 經營事業，若需遷移他處，搬遷屋內一切物品衡情需相當時
06 日，且上訴人吳幸蓁之母確診新冠肺炎後引發併發症，不便
07 搬遷，請求定相當之履行期間等語。然查，上訴人稱吳幸蓁
08 之母確診新冠肺炎後引發併發症，現不便搬遷乙節，未見其
09 舉證以實其說，難信為真。另上訴人雖承租系爭房屋1、2樓
10 長達30餘年，但係將系爭房屋用作為居住及店面經營一般商
11 業使用，搬遷要無特別難處，性質非長期間不能履行。又系
12 爭租約於110年8月9日終止後，迄今已逾1年6個月，上訴人
13 於此段期間本有充分時間另覓住所及進行搬遷，但上訴人捨
14 此不為反執意拖延，依上訴人之境況亦難認有何須另給予履
15 行期間之特殊情事存在，故本院認本件並無定相當之履行期
16 間之必要，上訴人此部分請求，為無理由。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段規定及系爭租約第6
18 條第2項約定，請求：(一)上訴人光政公司應將系爭房屋1樓遷
19 讓返還予被上訴人；(二)上訴人吳幸蓁應將系爭房屋2樓遷讓
20 返還予被上訴人。(三)上訴人光政公司應自110年8月10日起至
21 遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按日給付被上訴人違約金389
22 元。(四)上訴人吳幸蓁應自110年8月10日起至遷讓返還系爭房
23 屋2樓之日止，按日給付被上訴人違約金511元，為有理由，
24 應予准許，逾此數額之請求為無理由，應予駁回。原審判決
25 上訴人應遷讓返還系爭房屋1、2樓及給付前揭違約金，於法
26 核無違誤，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改
27 判，為無理由，應駁回其上訴。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
29 果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 10 日

01	民事第四庭	審判長法官	王琬
02		法官	鄭伊倫
03		法官	徐彩芳
04	以上正本係照原本作成。		
05	本判決不得上訴。		
06	中 華 民 國	112 年 3 月 10 日	
07		書 記 官	吳綵蓁