

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第929號

原告 林淑美
訴訟代理人 洪瑄憶律師
被告 光政企業有限公司

兼
法定代理人 吳幸蓁
共同
訴訟代理人 吳佳聰
李慶榮律師
劉建畿律師
林宜儒律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告光政企業有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號房屋一樓遷讓返還予原告。

被告吳幸蓁應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號房屋一樓二樓遷讓返還予原告。

被告光政企業有限公司應自民國一一〇年八月十日起至遷讓返還高雄市○○區○○○路○○○號房屋一樓之日止，按日給付原告新台幣參佰捌拾玖元。

被告吳幸蓁應自民國一一〇年八月十日起至遷讓返還高雄市○○區○○○路○○○號房屋二樓之日止，按日給付原告新臺幣伍佰壹拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告光政企業有限公司負擔五分之二，餘由被告吳幸蓁負擔。

本判決第一項至第四項得假執行；但被告光政企業有限公司、吳幸蓁如依序分別以新臺幣肆萬捌仟柒佰元、新臺幣陸萬肆仟壹佰

01 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：兩造於民國109年4月1日簽立租約，約定由被告
04 光政企業有限公司（下稱光政公司）承租原告所有門牌號碼
05 高雄市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）1樓，租
06 期自109年8月10日至110年8月9日止，每月租金新臺幣（下
07 同）11,673元；由被告吳幸蓁承租系爭房屋2樓，租期自109
08 年8月10日至110年8月9日止，每月租金新臺幣（下同）15,3
09 27元（下稱系爭租約）。原告於系爭租約期滿前，於110年
10 4月16日已向被告表示不再續租，詎於系爭租約期滿後，被
11 告仍未返還系爭房屋1、2樓予原告，原告自得請求被告遷空
12 返還。又被告於系爭租約屆期後仍占用系爭房屋1、2樓，
13 受有相當租金之不當得利，被告光政公司、吳幸蓁應分別按
14 月給付原告11,673、15,327元。另依系爭租約第6條第2項約
15 定，被告未依約交還房屋時，原告得請求按房租1倍計算之
16 違約金，是被告光政公司、吳幸蓁應分別按日給付原告389
17 元（即 $11,673 \div 30 = 389$ ，小數點以下四捨五入，下同）、51
18 1元（即 $15,327 \div 30 = 511$ ）。爰依系爭租約、民法第455條前
19 段、767條第1項前段、179條規定提起本件訴訟等語，並聲
20 明：(一)被告光政公司應將系爭房屋1樓遷讓返還予原告。(二)
21 被告吳幸蓁應將系爭房屋2樓遷讓返還予原告。(三)被告光政
22 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，
23 按月給付原告11,673元暨按日給付389元之違約金。(四)被告
24 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
25 止，按月給付15,327元暨按日給付511元之違約金。

26 二、被告則以：兩造於110年3月間已經口頭就系爭房屋1、2樓達
27 成續租之合意，被告自非無權占用系爭房屋1、2樓，亦無違
28 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
29 總額預定之性質，原告無權再請求相當租金之不當得利等
30 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
31 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、經查，兩造於109年4月1日簽立系爭租約，有系爭租約在卷
02 可稽（見本院卷第23至31、147至152頁），且為兩造所不爭
03 執，堪信為真實。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分

06 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
07 條前段定有明文。次按，當事人主張有利於己之事實者，
08 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明
09 文。

10 2.經查，系爭租約第4條第2項約定：乙方（即被告）於租賃
11 期滿應即將房屋遷讓交還，不得向甲方（即原告）請求遷
12 移費或任何費用，有系爭租約存卷可佐（見本院卷第25、
13 149頁）。次查，原告已於110年4月26日以存證信函通知
14 被告，於110年8月9日系爭租約到期後，不再續約，上開
15 存證信函並於110年4月21日送達被告等情，有存證信函暨
16 回執可參（見本院卷第33至39頁）。從而，系爭租約既於
17 110年8月9日屆期終止，原告亦無同意繼續出租予被告，
18 依系爭租約第4條第2項約定，被告光政公司、吳幸蓁自分
19 別應將系爭房屋1、2樓遷空返還予原告，是原告依系爭租
20 約請求被告應遷讓返還系爭房屋1、2樓，自屬有理。被告
21 雖辯稱已於110年3月間，與原告就系爭房屋1、2樓達成績
22 租合意，然此為原告所否認，依首揭規定，自應由被告就
23 此負舉證之責任，惟被告自陳尚無證據可提出（見本院卷
24 第228頁），則被告並未提出充分證據以實其說，難認被
25 告已盡舉證責任，自無從以被告單方面主張逕認被告所辯
26 屬實，是被告辯稱與原告達成績租合意，自無可採。

27 (二)原告請求違約金部分

28 經查，系爭租約第6條第2項約定：乙方於終止租約或租賃
29 期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方
30 應支付按房租壹倍計算之違約金，有系爭租約可徵（見本
31 院卷第27、150頁）。則被告迄今尚未交還系爭房屋1、2

樓予被告，依上開約定，原告即得請求被告自系爭租約期滿之翌日（即110年8月10日），分別按月給付相當房租一倍之違約金。是原告請求被告光政公司應自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；被告吳幸蓁應自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，洵屬有理。

(三)原告請求不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。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，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨可參）。次按依同一事實，於同一當事人間具備二個以上之法律要件，成立有同一目的之二個以上之請求權狀態，即學說所謂請求權併存或競合，如權利人行使其中一請求權已達目的，則其他請求權應不得再為行使。而租賃契約終止後，承租人負返還租賃標的物之義務，如未依約返還即為債務不履行，承租人應負債務不履行之損害賠償責任。且承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益。故租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得分別依債務不履行規定請求承租人賠償損害，或依不當得利規定請求承租人返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，且各請求權目的相同，如已為其中一請求權之行使而獲滿足，應不得再行使其餘請求權。復按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約

01 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
02 總額，民法第250條定有明文。是租約約定承租人於租賃
03 期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，應支
04 付違約金，此項違約金之性質屬損害賠償總額預定性違約
05 金者，出租人因承租人不履行返還租賃物所得請求不履行
06 債務之損害，應以約定之違約金為限。倘該約定之違約金
07 已經受償，出租人因承租人債務不履行之損害賠償請求權
08 已獲滿足，不得再依不當得利之規定，請求賠償相當於租
09 金之損害（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨可
10 參）。

11 2.經查，系爭房屋為原告所有，有系爭房屋建物謄本足憑
12 （見本院卷第89頁），而被告於系爭租約屆期終止後，無
13 權占用系爭房屋，顯已妨害原告對系爭房屋之使用收益，
14 而受有相當於租金之損害。惟查，系爭租約第6條第2項之
15 違約金約定，兩造均不爭執其性質屬為損害賠償總額預定
16 性之違約金（見本院卷第228頁），依前揭說明，原告因
17 被告不履行返還系爭房屋所得請求債務不履行之損害，即
18 應以約定之違約金為限。則原告暨得依該條約定之違約金
19 獲償，原告債務不履行之損害賠償請求權即已獲滿足，自
20 不得再依不當得利規定，請求被告返還相當租金之利益，
21 是原告請求被告光政公司、吳幸蓁應分別按月給付11,67
22 3、15,327元之不當得利，即難認有理。

23 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段規定請求：
24 (一)被告光政公司應將系爭房屋1樓遷讓返還予原告。(二)被告
25 吳幸蓁應將系爭房屋2樓遷讓返還予原告。(三)被告光政公司
26 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
27 給付原告389元。(四)被告吳幸蓁應自110年8月10日起至遷讓
28 返還系爭房屋2樓之日止，按日給付原告511元，為有理由，
29 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本院既
30 已依系爭租約、民法第455條前段規定准許原告遷讓房屋之
31 請求，則其依民法第767條第1項前段規定請求部分，即毋庸

再予論斷，附此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。又被告亦陳明受不利判決部分願供擔保，請准免為假執行，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保免為假執行之金額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。本件原告請求被告遷讓房屋，而被告就此部分受全部敗訴之判決，自應負擔此部分訴訟費用，至原告請求給付相當於租金之不當得利部分，依前揭規定，因不併算其價額，故未徵收此部分之訴訟費用，是原告雖就請求相當於租金之不當得利部分受部分敗訴之判決，仍無須負擔訴訟費用，爰依民事訴訟法第79條、85條第1項規定，命被告依比例負擔本件全部訴訟費用。

中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
高雄簡易庭 法 官 陳安信

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 7 月 21 日
書記官 蔡妮君