

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1135號

原告 金鈺建設股份有限公司

法定代理人 林靜媛

訴訟代理人 洪杰律師

黃鈺玲律師

被告 黃真谷（原名：李真谷）

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年9月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號10樓之3房屋
房屋遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣24,000元，及自民國114年4月24日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年12
月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，每月給付原告新臺幣
6,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔93%，餘由原告負
擔。

五、本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年8月29日承租伊所有門牌號碼高
雄市○○區○○○路000號10樓之3房屋（下稱系爭房屋），
約定租期自112年9月1日起至113年8月31日止，每月租金為
新臺幣（下同）6,000元，並已收取押租金12,000元（下稱
系爭租約）。伊已於系爭租約屆滿前表明不願續租，惟被告
於租約屆滿後仍繼續占有系爭房屋拒不返還，侵害原告之使
用權，且受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告自

01 系爭房屋遷出，給付相當於租金之不當得利。原告爰依租賃
02 契約、民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟。
03 並聲明：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號
04 10樓之3房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告18,000元，
05 及自民事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 5%計算之利息，暨自113年12月1日起至被告搬遷之日止，
07 每月給付原告6,000元。(三)被告應給付原告18,000元，及自
08 民事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息。

10 二、被告則以：伊仍要繼續租不同意搬遷，不同意給付違約金，
11 如認原告得請求違約金，違約金亦過高等語置辯。並聲明：
12 原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 原告主張兩造間成立系爭租約，已於113年8月31日期滿，原
15 告於期滿前已通知被告不願續租，被告迄今仍居住於系爭房
16 屋內等節，業據提出租賃合約書、存證信函、回執等件為證
17 (本院卷第11至17、149至151頁)，自堪認定。是本件即應
18 審究(一)系爭租約於113年8月31日屆滿後，是否有發生不定期
19 租賃效力？(二)如兩造間未發生不定期租賃效力，則原告請求
20 被告返還系爭房屋，有無理由？(三)如兩造間未發生不定期租
21 賃效力，則原告依系爭租約第11條、民法第179條規定，得
22 請求被告返還相當於租金之不當得利數額若干？(四)如兩造間
23 未發生不定期租賃效力，原告得否請求被告給付3倍租金之
24 違約金？

25 (一)系爭租約於113年8月31日屆滿後，未發生不定期租賃效力：

26 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
27 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
28 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450
29 條第1項、第451條定有明文。又出租人於租期屆滿後須即表
30 示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租
31 期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表

01 示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，
02 並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故
03 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，
04 仍難謂不發生阻止續約之效力。

05 2.經查，原告主張於系爭租約到期前之113年6月26日寄發存證
06 信函予被告，表示兩造間之系爭租約將於113年8月31日到
07 期，合約到期不續租，請儘速搬離等語，此有存證信函、回
08 執等各在卷可佐(本院卷第149至151頁)，且證人劉素珍亦證
09 述其與原告法定代理人有於113年9月4日再次至系爭房屋處
10 告知租期已經屆滿，請被告搬離，當日對話內容如原告提出
11 之錄音譯文等語(本院卷第185至187、195頁)，足認原告
12 於系爭租約到期前，即表示期滿不再續租，並請被告返還系
13 爭房屋，期滿後亦再次表示反對續租之意，應有阻止續約效
14 力，則兩造就系爭房屋之租賃關係已於113年8月31日租期屆
15 滿時消滅，堪可認定。

16 (二)原告請求被告返還系爭房屋，為有理由：

17 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
18 前段定有明文。查兩造就系爭房屋之租賃關係因租期屆滿而
19 消滅，且兩造並未有不定期租賃關係，業如前述，而被告
20 迄今仍占用系爭房屋，殊無占有使用之正當權源，則原告依
21 租賃契約、民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還
22 系爭房屋，即屬有據。

23 (三)原告得依系爭租約第11條、民法第179條規定，請求被告按
24 月給付6,000元相當於租金之不當得利：

25 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無法律上之原因而受利
26 益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能
27 返還者，應償還其價額，民法第439條前段、第179條、第18
28 1條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相
29 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
30 1695號判決意旨參照)。

31 2.經查，依系爭租約第3條租金約定及第11條所載，租金每月

6,000元，於每月31日前支付；租賃期限屆滿或其他原因終
止租約時承租人應即遷出，原狀交還房屋，逾期出租人向承
租人收取相當租金之損害賠償金外加收租金三倍之違約金
（本院卷第11、13頁），而兩造租賃關係至113年8月31日止
即已終止而消滅，已如前開(一)所述，則原告依上開規定及系
爭租約第11條約定，請求起訴前已確定之不當得利18,000元
（113年9月1日至113年11月30日期間），暨自113年12月1日
起至被告搬遷之日止，按月給付原告6,000元，自屬有據。

(四)原告得請求被告給付3倍租金之違約金：

- 1.按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之
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。又當事人約定之
違約金過高者，法院固得依民法第252條規定以職權減至相
當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有
利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、
調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排
除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主
張及舉證責任（最高法院112年度台上字第1605號判決參
照）。
- 2.查系爭租約第11條約定租賃期限屆滿時承租人應即遷出，原
狀交還房屋，逾期出租人向承租人收取相當租金之損害賠償
金外加收租金三倍之違約金。係約定被告若未按時遷出，原
告除得請求相當租金不當得利之損害賠償外，更得請求租金
三倍之違約金，是核其約定意旨應屬懲罰性違約金。本院審
酌系爭租約已明確約定租期、系爭租約屆滿前後原告均已明
確表明不願續租、被告仍不願搬遷，亦不願繳付其因占有系
爭房屋所受有相當租金之不當得利迄今，兼衡被告為智慮成
熟之人，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原
則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束。

01 且被告就違約金是否過高乙節亦未提出任何證據供本院審
02 酌，是本院參酌上述之一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
03 人所受損害情形，認被告依系爭契約第11條請求違約金
04 18,000元，尚屬合理，並無酌減之必要。

05 (五)按押金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履
06 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
07 時，其所交付之押金，發生當然抵充之效力。本件被告違約
08 未按時返還系爭房屋予原告，因此有給付原告相當租金不當
09 得利及違約金之義務，已認定如前(三)、(四)，而兩造均不爭執
10 押金12,000元迄今尚未返還被告（本院卷第193頁），是原
11 告主張被告應給付36,000元（起訴前已確定之相當租金不當
12 得利及違約金），經扣除前開押租金後，被告應給付之數額
13 應為24,000元，應堪認定。

14 四、綜上所述，原告依租賃契約及民法第767條第1項、第179條
15 等法律關係，請求被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告
16 ；給付相當租金不當得利、違約金共24,000元及自114年4
17 月24日（本院卷第119頁）起至清償日止，按週年利率5%計
18 算之利息，並自113年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
19 止，按月給付原告6,000元，為有理由，應予准許。逾此範
20 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
22 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 六、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
24 易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項
25 第3款規定，依職權宣告假執行。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
28 高雄簡易庭 法 官 周子宸

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

03 書 記 官 黃琬婷