

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第565號

原告 杜竣擇
訴訟代理人 林郁芸律師
王少輔律師
被告 連瑞恆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0號房屋(下稱系爭房屋)之1/2範圍遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣(下同)11萬5,700元，及自113年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告10萬7,780元，及自113年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、被告應自113年10月21日起至將第1項所示房屋騰空遷讓返還予原告之日止，按月給付原告1萬8,000元。
- 五、本判決第1至4項得假執行。
- 六、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 七、訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)系爭房屋為原告所有，兩造於111年2月12日簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定被告向原告承租系爭房屋之1/2範圍(下稱系爭承租範圍)，租賃期間自111年2月12日起至113年2月11日止，租金每月9,000元，被告應於每月20日前繳納。詎料，被告自112年9月起即未依約給付租金，積欠原

01 告112年9月租金5,000元、112年10、11月租金1萬8,000元，
02 共計2萬3,000元未繳納，經原告於112年12月12日以苗栗北
03 苗郵局第193號存證信函(下稱系爭甲存證信函)催告被告給
04 付未果，又被告自租賃系爭承租範圍後，長期於系爭承租範
05 圍內堆置各種廢棄物、垃圾，不僅造成環境衛生問題，更因
06 附近民眾檢舉、環保局多次稽查，顯見被告係以系爭承租範
07 圍為非法使用，影響公共安全，已違反系爭租約第10條之約
08 定，原告另於112年12月22日以苗栗嘉盛郵局第48號存證信
09 函(下稱系爭乙存證信函，與系爭甲存證信函下合稱系爭存
10 證信函)為終止租約之意思表示，並再以本件113年9月24日
11 言詞辯論筆錄(下稱系爭筆錄)催告被告應於收受後10日內繳
12 納租金，否則終止租賃契約，系爭筆錄於113年9月30日寄存
13 送達於被告住所地警察機關，000年00月00日生送達效力，
14 被告仍未於113年10月20日前繳納欠租，是原告依民法第455
15 條規定及系爭租約第3條約定，請求被告回復原狀並返還系
16 爭承租範圍，並給付原告積欠之租金11萬8,806元。

17 (二)又被告於租賃期間未妥善使用租賃物而違反善良管理人之注
18 意義務，於系爭承租範圍內外堆置廢棄物，壓垮系爭房屋圍
19 牆(下稱系爭圍牆)，致原告花費5萬元修復系爭圍牆。被告
20 迄今仍繼續占用系爭承租範圍，且拒不歸還系爭房屋遙控
21 器，致原告必須更換遙控器，因而支出3,675元，故原告依
22 民法第432條第2項及系爭租約第11條約定，請求被告賠償上
23 開損害。原告再依民法第179條及系爭租約第12條約定向被
24 告請求積欠之電費628元及委任律師費用6萬5,000元，共計1
25 1萬9,303元。

26 (三)系爭租約既已終止，但被告仍繼續使用占有系爭承租範圍，
27 而受有相當於租金之不當得利，故原告自得依民法第179條
28 不當得利之規定，請求被告自113年10月21日起至返還系爭
29 承租範圍之日止，按月給付相當於租金之不當得利9,000
30 元，另依系爭租約第6條約定，請求被告按月給付每月租金5
31 倍計算之違約金4萬5,000元。

01 (四)爰依租賃及不當得利法律關係，請求被告遷讓系爭房屋、給
02 付積欠租金或不當得利及賠償損害，並就有多數請求權基礎
03 部分請求本院擇一為有利原告之判決。並聲明：1.如主文第
04 1項所示；2.被告應給付原告11萬8,806元，及自113年10月2
05 1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.被告應給付原
06 告11萬9,303元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按年息5%計算之利息；4.被告應自113年10月21日起至將第1
08 項所示房屋騰空遷讓返還予原告之日止，按月給付原告5萬
09 4,000元；5.願供擔保，請准宣告假執行。

10 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
11 任何聲明或陳述。

12 四、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、
13 系爭存證信函、系爭圍牆毀損照片、昇和工程行估價單、和
14 高企業社報價單、鐵門遙控器照片、台灣電力公司繳費憑
15 證、守諺法律事務所收費憑據、苗栗縣○○鎮○○段000地
16 號土地登記第一類謄本、同段280建號建物登記第一類謄
17 本、苗栗縣政府稅務局112年房屋稅繳款書等件為證(卷第25
18 至28、29至32、33至35、37、39、41、43至50、51頁)，並
19 有本院依職權調閱系爭房屋之房屋稅籍證明書在卷可稽(卷
20 第65頁)。而被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復
21 未提出任何書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項
22 前段準用同條第1項規定，視同自認，本院審閱上開事證，
23 堪信原告主張之事實為真。

24 五、法院之判斷

25 (一)聲明第1項部分：出租人非因左列情形之一，不得收回房
26 屋：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上
27 時，土地法第100條第3款定有明文。查原告自承系爭租約簽
28 訂時，被告有繳交1萬8,000元之押租金給原告(卷第111
29 頁)，而被告迄至原告於112年12月22日寄發系爭乙存證信
30 函終止租約時，積欠之租金為112年9月之5,000元、112年1
31 0、11、12月共2萬7,000元，故被告總計積欠租金為3萬2,00

0元，經扣除押租金1萬8,000元後，僅有欠租1萬4,000元，尚未達2個月以上之租金額即1萬8,000元以上，故原告於斯時終止租約不合法。而租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第451條分別定有明文。查原告於本院113年9月24日言詞辯論期日時表示被告之物品仍占用系爭房屋（卷第109至110頁），顯見被告於113年2月11日租期屆滿後仍為租賃物之使用收益，而系爭存證信函並無回執證明，卷內亦無證據足認原告於租期屆滿後曾向被告為反對續租之意思表示，則系爭租約依民法第451條規定應視為以不定期限繼續契約。惟原告嗣於本院113年9月24日言詞辯論期日當庭表示催告被告於10日繳納欠租，若未於期限內繳納，原告即終止系爭租約，不另通知，斯時被告積欠之租金數額顯已達達2個月以上之租金額，而該次言詞辯論筆錄於113年9月30日寄存送達於被告住所地警察機關（卷第113頁送達回證），000年00月00日生送達效力，被告應於113年10月20日前支付欠繳租金，否則系爭租約應自113年10月21日起終止。而承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文，則原告依該條規定請求被告騰空遷讓返還系爭承租範圍，即屬有據。至原告另主張系爭租約第6條約定為請求部分，因屬選擇合併，即無庸論斷。

(二)聲明第2項部分：

- 1.系爭租約於113年10月21日起終止，則被告積欠之租金應為112年9月之5,000元，及112年10月至113年9月共12個月之租金共10萬8,000元（計算式： $9,000 \times 12 = 108,000$ ），及113年10月12日至20日共9日之租金共2,700元（計算式： $9,000 \times 9/30 = 2,700$ ），總計為11萬5,700元（計算式： $5,000 + 108,000 + 2,700 = 115,700$ ）。
- 2.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為

01 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定
02 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
03 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
04 條第1項、第203條亦有明定。查系爭租約第4條約定租金應
05 於每月20日以前繳納（卷第26頁），有確定給付期限，故11
06 3年10月12日至20日之租金應於113年10月20日以前繳納，於
07 113年10月21日起負遲延責任，其餘被告應給付之租金，清
08 償期亦均在113年10月20日以前，故於113年10月21日起即應
09 對全部欠繳租金負遲延責任，故原告請求自113年10月21日
10 起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，亦屬有
11 據。

12 (三)聲明第3項部分：

13 1.承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前
14 項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第
15 432條定有明文。惟請求賠償物被毀損所減少之價值，得以
16 修復費用為估定標準，但以必要者為限，例如修理材料費以
17 新品換舊品應予折舊。查依行政院頒定「固定資產耐用年數
18 表」及「固定資產折舊率表」之規定，磚石建造牆其耐用年
19 數為10年，房屋附屬設備中之自動門設備及其他，耐用年數
20 亦為10年，依平均法計算每年折舊率為10分之1，另依營利
21 事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊
22 採用平均法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，
23 按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，
24 以1月計」。查原告同意遭毀損之系爭圍牆、鐵門（含遙控
25 器）推定與系爭房屋同時完成（卷第110頁），而系爭房屋
26 係於64年7月23日建築完成（卷第55頁建物登記第一類謄
27 本），至被毀損時已逾耐用年數，另修復系爭圍牆之工資為
28 4萬1,000元、材料為9,000元，則材料扣除折舊後之修復費
29 用估定為818元【計算方式：殘價＝取得成本÷(耐用年數＋
30 1)即9,000÷(10+1)÷818（小數點以下四捨五入，以下均
31 同）】，加計工資4萬1,000元，原告得請求4萬1,818元（計

算式： $41,000+818=41,818$)；更換遙控器費用為3,675元（卷第39頁和高企業社報價單），扣除折舊後之修復費用估定為334元【計算方式： $\text{殘價}=\text{取得成本}\div(\text{耐用年數}+1)$ 即 $3,675\div(10+1)\div 334$ 】，總計原告得請求4萬2,152元（計算式： $41,818+334=42,152$ ）。至原告另主張系爭租約第11條約定為請求部分，因屬選擇合併，即無庸論斷。

2.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條定有明文。又系爭租約第15條約定：「乙方水電費自行負擔」（卷第27頁），故被告承租期間產生之水電費應由被告負擔，惟原告已代為繳納628元，則原告得依上開規定、約定請求被告返還628元。

3.系爭租約第12條約定：「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，如甲方因涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費，均應由乙方負責賠償」（卷第27頁），而原告為提起本件訴訟已支付律師費6萬5,000元，得依前開規定請求被告賠償。

4.以上總計原告得請求給付10萬7,780元（計算式： $42,152+628+65,000=107,780$ ）。

5.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，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。查原告對被告之前揭債權，均屬給付無確定期限之金錢債權，而起訴狀繕本係於113年5月23日送達於被告，有送達證書1紙存卷可查（卷第57頁），則原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月24日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。

(四)聲明第4項部分

1.相當租金不當得利部分：無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別規定甚明。而無權占用他人之

01 物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
02 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。故所有人自得依不
03 當得利之規定，請求無權占用房屋者返還相當於房屋租金之
04 不當得利。查原告為系爭房屋所有人，被告於租約終止後繼
05 續占用系爭承租範圍，受有相當租金之不當得利，故原告請
06 求被告自租約終止之翌日即113年10月21日起至騰空遷讓返
07 還系爭承租範圍予原告之日止，按月給付原告9,000元，即
08 屬有據。

09 2.違約金部分：

10 (1)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
11 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
12 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
13 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
14 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
15 賠償總額，民法第250條定有明文。而民法第250條就違約金
16 之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約
17 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦
18 即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所
19 受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違
20 約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能
21 請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權
22 效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履
23 行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除
24 懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台
25 上字第2879號判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，
26 法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。約定之違
27 約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現
28 所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、
29 社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，
30 尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標
31 準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌

債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院109年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

(2)查系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，…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，絕無異議。」（卷第27頁），因系爭租約第12條約定被告違約時，原告除違約金外另得請求訴訟費、律師費等損害賠償，則依上開說明，足認系爭租約第6條違約金之性質應為懲罰性違約金。

(3)而被告於系爭租約經原告合法終止後，迄未遷讓交還系爭承租範圍，則原告主張其得依上開約定，向被告請求給付租金5倍之違約金，自屬有據。惟本院依職權審酌被告於租期屆滿後，未履行遷讓返還系爭承租範圍之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益；並參酌本件原告除請求給付違約金外，另依民法第179條規定向被告請求按月給付相當於租金之不當得利，如再加計按月以租金5倍計算之違約金，其總額即相當於原約定月租金額之6倍，實屬過高；並考量此等違約金對於促使被告依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，及參酌內政部所訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第3項租賃關係消滅時，承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當

01 月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止之規
02 定，認本件違約金應酌減至按月以租金之1倍計算，即每月
03 為9,000元，較為妥適，爰依前揭規定酌減之。故原告另請
04 求被告自租約終止之翌日即113年10月21日起至騰空遷讓返
05 還系爭承租範圍予原告之日止，按月給付原告9,000元之違
06 約金，亦屬有據

07 3.綜上分析，原告所得請求被告於返還系爭承租範圍號前按月
08 給付之金額反相當租金之不當得利、違約金各9,000元，共
09 計為10萬8,000元。

10 六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
11 告給付如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。逾此範
12 圍之請求，為無理由，應予駁回。本件係依民事訴訟法第42
13 7條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依
14 同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，依職權宣
15 告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然就其勝
16 訴部分，其聲請僅係促使法院發動職權，無庸為准駁之諭
17 知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
18 駁回。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
21 苗栗簡易庭 法 官 王筆毅

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
28 書記官 劉家蕙