

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度埔簡字第202號

原告 劉其敏

訴訟代理人 張志隆律師

被告 天然健康股份有限公司

法定代理人 廖國宸

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼南投縣○○鎮○○路00號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣11萬9,466元，及自民國112年8月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年8月5日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬9,822元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣27萬1,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣11萬9,466元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣3萬9,822元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告係門牌號碼南投縣○○鎮○○路00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人。被告於民國111年5月1日，向原告承租系爭房屋，雙方簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期1年，每月5日前給付租金，每月租金新臺幣(下同)3萬9,822元。詎被告自112年4月30日租期屆滿起拒絕交還系爭房屋，原告爰依民法第455條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，且被告應依民法第179條規定，給付無權占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利即每月3萬9,822元至遷讓系爭房屋之日止。另系爭租約第12條第3項約定：「乙方未依第一項約定返還房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止」，則被告應自112年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告每月房租1倍計算之違約金3萬9,822元等語。聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告23萬8,932元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年8月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬9,644元(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造於110年4月、5月間就系爭房屋及其坐落基地以950萬元達成買賣合意，並約定於112年5月1日前完成所有權移轉登記程序，但被告尚有貸款成數不足等事由，原告同意得遞延前開房地移轉登記程序至113年5月1日。而兩造另約定於前開買賣契約生效後移轉所有權前，另行就系爭房屋成立租賃契約，並約以租金每月3萬5,000元。上述系爭房屋及其坐落基地之買賣及租賃契約兩造雖僅以口頭約定，惟雙方已就買賣標的、價金達成合意，是被告占有系爭房屋應有正當權源，不該當無權占有等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證理由：

01 (一)原告係系爭房屋所有權人。被告於111年5月1日，向原告承
02 租系爭房屋，兩造簽立系爭租約，約定租期1年，每月5日給
03 付租金，每月租金3萬9,822元。詎被告自112年4月30日租期
04 屆滿起拒絕交還系爭房屋等情，有原告所提與其所述相符之
05 房屋租賃契約書為證(見本院卷第21頁至第26頁)，且為被告
06 所不爭執，自堪認原告此部分之主張為真實。

07 (二)依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不
08 能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付
09 者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第25
10 5條定有明文。又民法第255條所謂依契約之性質，非於一定
11 時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，自客
12 觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達其契約目的
13 之情形而言。又所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為
14 給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行
15 期間之合意，並對此期間之重要(契約之目的所在)有所認
16 識，此有最高法院64年台再字第177號民事裁判意旨可資參
17 照。

18 (三)被告以兩造於110年4月、5月間就系爭房屋及其坐落基地以9
19 50萬元達成買賣合意，並約定至遲於113年5月1日前完成所
20 有權移轉登記程序，被告係基於買賣契約關係占有系爭房
21 屋，並非無權占有等語為辯，固提出買賣暨租賃契約為證
22 (下稱系爭買賣暨租賃契約，見本院卷第103頁至第107頁)，
23 惟經原告否認，並主張：兩造確於110年7月29日就系爭房屋
24 及其坐落基地以950萬元達成買賣合意，且由原告當日收受
25 買賣契約訂金150萬元，惟被告未依前開買賣契約之履行期
26 限即112年4月30日遵期履行給付買賣價金之義務，原告爰於
27 同年5月11日以南投三和郵局第128號存證信函解除買賣契
28 約，而系爭租約已於112年4月30日租期屆滿，被告並無繼續
29 占用系爭房屋之占有權源，是被告上開所辯於法無據等語。
30 經查，兩造就系爭房屋及其坐落基地曾以950萬元達成買賣
31 合意，且約定契約履行期限為112年4月30日，而原告於110

01 年7月29日收受買賣契約訂金150萬元等情，有合作金庫銀行
02 存款憑條、112年4月27日埔里郵局第61號存證信函、112年5
03 月11日南投三和郵局第128號存證信函等件存卷可查(見本院
04 卷第109頁、第204頁至第212頁)，而被告於110年7月29日給
05 付前開買賣契約訂金150萬元後，即未就買賣契約剩餘價金8
06 00萬元為給付之事實，為被告所是認(見本院卷第133頁)，
07 是被告既未按兩造約定履行期限(即112年4月30日)遵期給付
08 買賣價金，參照上開規定，原告依民法第255條規定解除兩
09 造間買賣契約，應屬有據。被告固提出系爭買賣暨租賃契約
10 (見本院卷第103頁至第107頁)據以主張兩造原擬於110年8月
11 23日就系爭房屋及其坐落基地簽立買賣暨租賃合約，當日雖
12 因原告藉故推託而未簽立書面契約，惟兩造事前已就契約內
13 容為磋商，雙方就買賣契約內容達成合意等語，觀諸系爭買
14 賣暨租賃契約貳、一、(三)、(四)部分約定：「甲方應於中華民
15 國111年6月30日前完成給付價款共新台幣00000000整」、
16 「甲方應於中華民國112年5月1日前完成所有價款給付並完
17 成所有權移轉程序。但若無法貸款或銀行核定得款項成數不
18 足而導致無法於期限內完成所有權移轉時，乙方同意得展延
19 至民國113年5月1日前完成所有權移轉程序，另按展延每月
20 額外補貼15,000元」(見本院卷第104頁)，固有買賣標的、
21 價金履行期限及展延期日之約定，且與前述兩造就系爭房屋
22 及其坐落基地約定之買賣契約履行期限(即112年4月30日)相
23 異，惟參諸證人張正祺即草擬系爭買賣暨租賃契約條款之
24 人，於113年2月29日到庭具結證稱，表示無法確認被告提供
25 之系爭買賣暨租賃契約所載內容是否為兩造最終達成合意內
26 容等語(見本院卷第157頁)；證人蕭晨羽即原擬於110年8月2
27 3日代表被告與原告補簽定系爭房屋及其坐落基地買賣暨租
28 賃契約之人，於113年2月29日到庭具結證稱，系爭買賣暨租
29 賃契約並非110年8月23日兩造原擬簽訂之契約版本等語(見
30 本院卷第161頁)，足認原告所提之系爭買賣暨租賃契約並非
31 兩造互為磋商之確定合約版本，是該買賣暨租賃契約無從據

01 以做為兩造系爭房屋及其坐落基地買賣契約之依據，從而，
02 被告上開所辯，礙難憑採。又兩造既就買賣契約內容為多次
03 磋商，且就條約內容多次修改，應認上開買賣契約之履行期
04 限對兩造應屬重要，且有嚴守履行期間之合意，而被告既未
05 按兩造約定遵期給付賣賣價金餘款，則原告依民法第255條
06 逕為解除該買賣契約即屬有據，兩造間之買賣契約業經原告
07 解除，且系爭租約亦已租期屆滿，則原告另依民法第455
08 條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告應騰空遷讓返
09 還系爭房屋予原告，應有理由。至被告辯稱兩造曾就系爭租
10 約達成展延3個月之協議，原告本件主張並非全然有據等
11 語，並提出原告與被告公司會計人員劉瑋芬對話紀錄截圖為
12 證(見本院卷第202頁)，惟亦經原告否認，並主張當初被告
13 曾找議員介入協調，希望能展延租約期限，原告認為若要展
14 延租約則需重新簽立一份短期租賃契約並經租約公證程序，
15 但被告拒為配合，是最終兩造並無成立展延契約之合意等
16 語。觀諸原告與被告公司會計人員劉瑋芬對話紀錄截圖內
17 容，僅能證明兩造曾有展延租期之磋商及擬約準備過程之事
18 實，對於原告是否確有締結展延契約之真意及具體契約內
19 容，尚難自上揭對話內容察知，又被告迄未能提出其他有利
20 於己之證明以實其說，難認被告已為適當之舉證，則被告主
21 張兩造已達成展延租期之事實，尚難採信。

22 (三)承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止
23 後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
24 者，得請求返還之。無法律上之原因而受利益，致他人受損
25 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
26 者，亦同。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
27 賠償責任。民法第439條前段、第455條前段、第179條分別
28 定有明文。系爭租約於112年4月30日屆滿後，被告已無占有
29 系爭房屋之正當權源，卻仍繼續占用，自屬侵害原告所有
30 權，被告並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損
31 害，則原告依民法上開規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷

讓返還原告，並自系爭租約期滿翌日即112年5月1日起至112年7月30日止，給付原告相當於租金之不當得利11萬9,466元（計算式：租金3萬9,822元x3月=11萬9,466元）；及自112年8月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3萬9,822元，洵為有據，應予准許。

(四)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約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賠償總額。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，最高法院96年度台上字第107號、82年度台上字第2529號判決意旨參照。經查，系爭租約第12條第3項固約定：乙方未依第一項約定返還房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止等語（見本院卷第23頁），性質上當屬懲罰性違約金，參照前揭說明，本院自應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。查，原告請求被告給付自租約屆滿翌日起至遷讓返還系爭房屋前，按月給付相當於租金3萬9,822元之不當得利，業經本院認定有據而予准許，則原告所受損害應已填補，則依前揭規定及立法意旨，本院認原告請求被告按月給付以1倍租金之違約金數額，顯然過高，對被告有失公允，爰依民法第252條規定，就原告請求被告按月給付3萬9,822元違約金部分（含112

01 年5月1日起至112年7月30日止違約金11萬9,466元部分)，酌
02 減為零。原告此部分請求，不應准許。

03 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、中
04 段、第179條，以及系爭租賃契約之規定，請求：(一)被告被
05 告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告11萬
06 9,466元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月4日起至清償
07 日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年8月5日起至
08 返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬9,822元，為有理
09 由，應予准許。逾此範圍之請求，非有理由，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第1款、
11 第8款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第3
12 89條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第39
13 2條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。
14 至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

15 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
16 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
19 埔里簡易庭 法 官 陳怡伶

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判
24 費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
26 書記官 洪妍汝