

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1351號

原告 袁秋榕

被告 游文豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼：新北市○○區○○000000號2樓之1之房屋全部騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30萬2,061元。
- 三、被告應自113年2月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付新臺幣1萬7,500元，
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之八十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。經查，本件原告原起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○000000號2樓之1之房屋全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）8萬0,659元並自民國111年3月5日起至遷讓之日止按月賠償8,500元。(二)被告應賠償租賃合約載明之每月五倍之違約金至遷讓完了之日止。嗣於113年1月22日言詞辯論期日當庭變更聲明如下列原告主張（二）所載（見本院112年度訴字第1351號「下稱訴字」卷二第69頁）。經核原告上開訴之變更，核屬基於兩造租賃契約法律關係之同一基礎事實，並為原聲明之擴張，依首揭規定，應予准許。

01 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無
02 同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，
03 由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 （一）被告於109年4月1日向原告承租坐落於新北市○○區○○
07 路000000號2樓-1房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期1
08 年，即自109年4月1日起至110年3月31日止，每月租金
09 8,500元。詎料，被告自111年3月起即未繳納租金即屬違
10 約，經原告以存證信函催告支付無果，依兩造簽訂之租賃
11 契約第6條約定，原告得向被告請求按照租金5倍之違約
12 金。為此，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規
13 定及兩造租賃契約，請求返還系爭房屋，及經扣除押租金
14 1萬7,000元後尚積欠之租金、違約金、水費、電費及訴訟
15 費用共計111萬5,841元，並按月賠償8,500元及5倍之違約
16 金

17 （二）聲明：

18 1.被告應將門牌號碼：新北市○○區○○000000號2樓之1之
19 房屋全部騰空遷讓返還原告。

20 2.被告應給付原告111萬5,841元。

21 3.被告應自113年2月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給
22 付5萬1,000元。

23 二、被告已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到
24 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 （一）查被告於109年4月1日向原告承租系爭房屋，雙方約定租
27 期1年，即自109年4月1日起至110年3月31日止，每月租金
28 8,500元（下稱系爭租約），此有房屋租賃契約書1份附卷
29 可稽（見本院112年度板簡字第895號「下稱板簡字」卷第
30 19頁至第23頁），先堪信實。又按租賃期限屆滿後，承租
31 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，此為民法第451條所明文，而觀諸原告所提出之租金收受紀錄（見訴字卷二第37頁），可見被告於110年3月31日後仍有持續繳納租金至111年2月，揆諸上開法條意旨，兩造間租賃契約自應視為不定期限租賃契約。

（二）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明定。經查：系爭租約已為不定期限租賃契約，業如前述，故被告負有依系爭租約條件按月給付原告租金之義務，被告於111年3月未支付房租，嗣後自111年5月起即未再支付房租，有原告提出之交易紀錄1份附卷可稽（見訴字卷二第49頁至第55頁），並經原告以LINE催告支付租金後，仍未支付，而於111年11月10日以LINE向被告表示解除租賃合約，亦有LINE對話紀錄1份在卷可考（見訴字卷二第45頁至第47頁），故被告積欠111年3月、5月至10月共7個月租金，再扣抵2個月押租保證金1萬7,000元，則被告積欠租金總額顯已達2個月以上之租額，則原告於111年11月10日以LINE向被告表示解除租賃合約，自屬合法，故系爭租約既經原告合法終止，被告仍持續占用系爭房屋，即屬無權占有，則原告依民法第455條前段、第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

（三）又按兩造房屋租賃契約書第三條及第四條約定租金每月8,500元，並應於每月10號以前繳納，有房屋租賃契約書1份附卷可稽（見板簡字卷第19頁至第23頁），查如前所

01 述，系爭租約於111年11月10日終止，則系爭租約終止
02 前，被告自仍有依上開房屋租賃契約書第三條及第四條支
03 付租金之義務，故原告請求被告支付111年3月、5月至10
04 月共7個月租金5萬9,500元部分，即屬有據。

05 (四) 復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
06 其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房地，
07 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法
08 院61年台上字第1695號裁判足資參照。查如前述，系爭租
09 約已於111年11月10日終止，是被告自111年11月11日起，
10 已失其合法占用系爭房屋之正當權源，核係無權占用，致
11 原告無法使用收益系爭房屋，則依社會通常觀念，被告獲
12 有相當於租金之不當得利，是原告依不當得利之法律關
13 係，請求被告給付111年11月至113年1月共15個月12萬
14 7500元，以及自113年2月起至遷讓返還上開房屋之日止，
15 按月給付8,500元之不當得利部分，核屬有據。

16 (五) 再按兩造房屋租賃契約書第六條約定如不即時遷讓交還房
17 屋，每月得請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日
18 止，有房屋租賃契約書1份附卷可稽（見板簡字卷第19頁
19 至第23頁），惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相
20 當之數額，民法第252條定有明文，而契約當事人約定之
21 違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、
22 當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債
23 權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益等）為衡量
24 標準，而審酌被告於系爭租約終止後繼續無權占有使用系
25 爭租賃物期間，原告主要所受損害，應係無法使用收益系
26 爭房屋致無法獲得相當於租金之利益，本件既未見原告舉
27 證說明其有何因被告遲延交屋而須賠償他人，或有其他既
28 定計畫延宕而額外受損之具體情事，則其請求被告應給付
29 每月按照租金5倍計算之違約金，尚屬過高，經綜合審酌
30 本件原告因未能及時受償之損害、被告違約情節及目前社
31 會經濟現實狀況等一切情事，應予酌減違約金至每月按照

租金1倍計算之違約金始稱允當，故如前所述，兩造系爭租約已於111年11月10日終止，原告依上開約定，請求被告給付自111年11月至113年1月已發生之違約金共15個月12萬7500元，以及自113年2月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付8,500元之違約金部分，應屬有據，逾此部分，則無理由。至原告請求被告賠償租賃契約終止前之違約金部分，則與上開約定不符，礙難准許。

(六) 按兩造房屋租賃契約書第一條約定房屋租金不包含水電費用，水電費用需連同該月租金一同匯款，有房屋租賃契約書1份附卷可稽（見板簡字卷第19頁至第23頁），查原告主張被告積欠未繳水費及電費分別為3,679元及882元，業據原告所提出之帳單歷史資訊1紙及水費單據1份在卷可稽（見訴字卷二第57頁、第61頁至第65頁），堪信原告之主張為真實，是原告此部分請求被告給付4,561元，自屬有理。

(七) 至原告雖依兩造房屋租賃契約第十二條請求被告賠償訴訟費用6,280元部分，惟按民事訴訟法第87條第1項規定：

「法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判」，可知訴訟費用應由何人以何種比例負擔本即由法院依職權判斷之，且原告亦可循確定訴訟費用額程序請求法院裁定命被告賠償原告已墊付訴訟費用，尚難認訴訟費用請求權現已可請求，則原告請求被告賠償訴訟費用6,280元部分，難認有據

(八) 另復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，有最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參。而依兩造房屋租賃契約書第五條約定，原告有收取1萬7,000元之押租保證金，此部分自應抵充，故如前述，原告得請求已實現部分為未繳納租金5萬9,500元、相當於租金之不當得利12萬7,500元、違約金12萬7,500元、未繳水費及電費4,561元

01 共31萬9,061元，再扣除已繳付之押租保證金1萬7,000
02 元，為30萬2,061元，就此部分為有理由，逾此部分則無
03 理由，不應准許。又就將來給付部分，經本院認定相當於
04 租金之不當得利及違約金各為按月給付8,500元，是就原
05 告主張自113年2月起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
06 付1萬7,000元部分為有理由，逾此部分則無理由。

07 (九)綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前
08 段、系爭租約及民法第179條，請求被告應將門牌號碼：
09 新北市○○區○○000000號2樓之1之房屋全部騰空遷讓返
10 還原告；被告應給付原告30萬2,061元；被告應自113年2
11 月起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付1萬7,500元，
12 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予
13 駁回。

14 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
16 民事第五庭 法 官 陳園辰

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
21 書記官 董怡彤