

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第95號

原告 陳建瑞  
訴訟代理人 李協旻律師  
被告 尚禾亞國際貿易有限公司

法定代理人 陳玟均

訴訟代理人 楊涇琳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年6月18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○○路○段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）111,931元，及自民國113年5月7日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告80,000元。
- 四、被告應自112年11月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告80,000元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用127,632元由被告負擔。
- 七、本判決原告勝訴部分，於原告以4,379,000元供擔保後，得假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由其一造辯論而為判決。
- 二、本件被告之法定代理人原為吳郁民，嗣因職務變動已變更為陳玟均，業經本院於民國113年5月13日依職權裁定命陳玟均承受訴訟，先予敘明。

01 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
02 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
03 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明  
04 文。查本件原告起訴時聲明為：「(一)被告應將系爭房屋騰空  
05 遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告8萬元，及自起訴狀繕  
06 本送達被告之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利  
07 息；(三)被告自112年9月6日起至遷讓系爭房屋之日止，按日  
08 給付原告5,333元；(四)被告自112年7月15日起至遷讓系爭房  
09 屋之日止，按月給付原告8萬元」。嗣於113年5月3日以民事  
10 訴之變更聲明狀，將聲明第二項擴張為被告應給付原告  
11 111,931元，及民事訴之變更聲明狀繕本送達被告之翌日起  
12 至清償之日止，按年息5%計算之利息；聲明第四項則減縮  
13 為，被告自112年11月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月  
14 給付原告8萬元。其聲明之擴張、減縮合於上開規定，應予  
15 准許。

16 四、原告訴之聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；  
17 (二)被告應給付原告111,931元，及民事訴之變更聲明狀繕本  
18 送達被告之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息；  
19 (三)被告應自112年9月6日起至遷讓系爭房屋之日止，按日給  
20 付原告5,333元；(四)被告應自112年11月15日起至遷讓系爭房  
21 屋之日止，按月給付原告8萬元。並主張略以：

22 (一)被告於租賃期滿仍拒絕返還系爭房屋，爰依民法第455條前  
23 段、民法第767條第1項前段，請求被告遷讓返還系爭房屋：  
24 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
25 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
26 第455條前段定有明文。被告向原告承租系爭房屋，並簽訂  
27 租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約第1條約定每月租金  
28 為8萬元，第2條第1項則約定租賃契間自111年8月15日至112  
29 年7月14日止。被告於系爭租期屆滿前未與原告達成一續約之  
30 合意，且於租期屆滿後亦返還系爭房屋，原告遂於112年8月  
31 14日寄發存證信函予被告，向其催告請求返還系爭房屋、給

01 付欠租8萬元及違約金。

02 2.詎料，被告迄今仍未搬離並清空返還系爭房屋，系爭租約之  
03 租期為111年8月15日至112年7月14日，為定有期限之租賃契  
04 約，並已於112年7月14日因租期屆滿而消滅，被告已無權繼  
05 續占有使用系爭房屋，爰依民法第455條前段、民法第767條  
06 第1項前段規定請求被告將系爭房屋全部騰空遷出返還原  
07 告。

08 (二)被告應給付積欠之租金及電費共111,931元：

09 1.系爭租約第4條原約定「租金應於簽約時，一次給付12個月  
10 的租金支票計12張」，經雙方於簽約時合意更改為「匯  
11 款」。因被告多次未按月繳納，經原告核對銀行交易明細時  
12 才發現被告尚欠1個月租金8萬元未給付。是原告依系爭租約  
13 第4條約定，請求被告給付欠租8萬元。

14 2.系爭租約第13條約定「房屋之稅捐由甲方（即原告）負擔，  
15 交屋後之水、電、管理費、電費、瓦斯費等費用由乙方（即  
16 被告）自行負擔」。被告以自身名義向台灣電力公司申設電  
17 表，並積欠113年1月至3月份之電費共31,931元，由原告代  
18 為清償，是原告依系爭租約第13條、民法第179條，請求被  
19 告返還積欠之電費31,931元。

20 3.故被告應給付原告積欠之租金及電費共111,931元（計算  
21 式：積欠1個月租金80,000元＋積欠之電費31,931元＝  
22 111,931元）。

23 (三)被告於租賃期滿未返還系爭房屋，依系爭契約第6條之約  
24 定，被告應按日給付違約金5,333元：

25 1.系爭租約第6條約定「…若乙方（即被告）不續租，應即日  
26 將租賃房屋誠心按照現況遷空交還甲方（即原告），不得藉  
27 詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，經甲方  
28 以書面催告七日後，甲方每日得向乙方請求按日租金二倍之  
29 違約金至遷讓完了日止，乙方絕無異議」。

30 2.原告於112年8月14日寄發存證信函予被告，並於同年月29日  
31 送達，原告依系爭租約第6條自112年9月6日起至被告遷讓返

01 還系爭房屋之日止，得按日向被告請求日租金二倍之違約金  
02 即5,333元（計算式：月租金80,000元÷30天×2=5,333元，  
03 元以下捨去）。

04 (四)系爭租約租期屆滿後，被告仍繼續占有系爭房屋，依民法第  
05 179條之規定，被告應按月給付原告相當於租金之不當得利8  
06 萬元：

07 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  
08 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得  
09 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所  
10 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還  
11 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。

12 2.被告於租賃期限屆滿後，已無繼續占有使用系爭房屋之權  
13 源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益系爭房屋之利益，  
14 並致原告受有損害，且為無法律上之原因，則原告因無權占  
15 有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利之法律關  
16 係，請求其償還價額。被告向原告承租系爭房屋，約定每月  
17 租金8萬元，因租期屆滿迄未將系爭房屋遷讓返還原告，被  
18 告可受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，屬無法律  
19 上原因。從而，原告自得請求被告自112年11月15日起，至  
20 被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之  
21 不當得利8萬元。

22 五、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
23 何聲明或陳述。

24 六、本院得心證之理由：

25 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視  
26 同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對  
27 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞  
28 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之  
29 規定。民事訴訟法第280條第1項、第3項前段定有明文。經  
30 查，本件原告主張之事實，業據其提出與所述相符之經濟部  
31 商工登記公示資料查詢服務資料、系爭租約、存證信函暨回

01 執、郵件掛號查詢資料、有限公司變更登記表、現戶部分戶  
02 籍謄本、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、建物登記  
03 第一類謄本、台灣電力公司繳費憑證等件為證（見112年度  
04 板簡字第3141號卷第23至39、55至61頁，本院卷第49至51、  
05 87至89頁），而被告經合法通知未到庭，且未提出任何書狀  
06 作何聲明及陳述，依照上開規定，視為自認，自堪信原告主  
07 張為真實。

08 (二)原告請求遷讓返還系爭房屋及相當於租金之不當得利部分：

09 1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第  
10 767條第1項條前段定有明文。兩造間系爭租約之租期屆滿，  
11 被告已無占有系爭房屋之權源，原告自得依民法第767條第1  
12 項前段之所有物返還請求權，請求被告將系爭房屋騰空遷讓  
13 返還。

14 2.又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之物為使用收  
16 益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所  
17 受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之  
18 價額（最高法院106年台上字第461號判決意旨參照）。本件  
19 被告於系爭契約終止後，仍繼續占有使用系爭房屋，是被告  
20 無法律上之原因，占有系爭房屋並受有相當於每月租金之利  
21 益，致原告受有相當於租金之損害，參照系爭房屋先前約定  
22 之租金數額，本院認以每月8萬元計算相當於租金之不當得  
23 利為適當。從而，原告依不當得利法律關係，請求被告自  
24 112年11月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原  
25 告相當於每月租金8萬元之不當得利，亦有理由，應併予准  
26 許。

27 (三)原告請求被告給付積欠之租金8萬元及電費31,931元，共計  
28 111,931元部分：

29 按租金應以匯款方式給付；房屋之稅捐由甲方（即原告）負  
30 擔，交屋後之水、電、管理費、電費、瓦斯費等費用由乙方  
31 （即被告）自行負擔，系爭租約第4條、第13條明文定有明

01 文。本件被告向原告承租系爭房屋，未依約繳納房租、電  
02 費，是原告依系爭租約第4條約定，請求被告給付欠租8萬  
03 元，及依第13條之約定，請求被告給付其代為清償之電費  
04 31,931元，共計111,931元部分為有理由，應予准許。

05 (四)原告主張依系爭契約第6條之約定，請求被告應按日給付違  
06 約金5,333元部分：

- 07 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法  
08 第250條第1項定有明文。次按契約當事人以確保債務之履行  
09 為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所  
10 應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬  
11 於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀  
12 同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年台上  
13 字第1378號裁判意旨參照）。又按約定之違約金額過高者，  
14 法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。
- 15 2.系爭租約第6條約定：乙方（即被告）於租期屆滿時，甲方  
16 （即原告）同意以原合約條件繼續出租，反之，若乙方（即  
17 被告）不續租，應即日將租賃房屋誠心按照現況遷空交還甲  
18 方（即原告），不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷  
19 讓交還房屋時，經甲方以書面催告7日後，甲方每日得向乙  
20 方請求按日租金二倍之違約金至遷讓完了日止，乙方絕無異  
21 議。是上開約定並未具體載明本件係屬「懲罰性違約金」之  
22 意旨，且係以被告於租期屆滿未返還系爭房屋而應負之債務  
23 不履行賠償責任為內容，顯見系爭租約第6條約定之違約  
24 金，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。查系爭租約既已  
25 於112年7月14日終止，被告迄今仍未返還系爭房屋等情，已  
26 如前述，是原告主張依系爭租約第6條請求被告給付違約  
27 金，雖非無據，惟本院考量原告因被告遲延遷讓房屋所受損  
28 害為不能對系爭房屋使用收益，而本件原告已請求被告給付  
29 相當於租金之不當得利，並經本院判准，如前所述。是原告  
30 前開預定損害之數額應已獲相當之滿足，本件被告雖違約未  
31 能如期繳納租金，惟此一違約之情狀，係屬違約狀態的延

01 續，並非重覆發生違約行為，本院審酌原告因被告之違約行  
02 為，除受有租金損失外，將系爭房屋整理再出租亦有所勞  
03 費，爰依常情推斷此部分損害約相當於1個月之租金8萬元。  
04 從而，本院認原告請求被告按日給付違約金5,333元之計算  
05 方式，容屬過苛，爰將此部分違約金酌減至8萬元，以符事  
06 理之平。

07 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
13 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
14 條定有明文。本件原告請求被告積欠之租金及電費共  
15 111,931元部分，係以支付金錢為標的，被告對原告所負之  
16 上開給付義務，未經兩造特約而無確定清償期限或特定利  
17 率，是原告依系爭租約請求被告應給付111,931元，及自民  
18 事訴之變更聲明狀繕本送達被告翌日即113年5月7日起至清  
19 償日止，按年息5%計算之利息等語，為有理由。

20 七、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求判決如主文第  
21 一至四項所示部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請  
22 求，即屬無據，應予駁回。又原告聲請供擔保請准宣告假執  
23 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴  
24 部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依職權確定其  
26 數額如主文第六項所示。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日  
28 民事第六庭 法官 許映鈞

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日  
02 書記官 陳逸軒