

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1546號

原告 張中添

訴訟代理人 江岳陽律師

複代理人 姜德婷律師

被告 董伯舒（原名：董佩璋）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○號六樓之房屋（即新北市○○區○○段0000○號）騰空遷出，返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬伍仟元，以及自民國一一三年四月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

被告應自民國一一三年四月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一至三項於原告以新臺幣參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

緣新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號6樓）房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告於民國112年4月1日向原告承租系爭房屋，兩造有簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間為112年4月1日止至113年3月31日，共計1年，被告應於每月1日給付租金新臺幣（下同）2

5,000元予原告（下稱系爭租賃契約）。被告於系爭房屋租賃期間僅支付3個月租金，自112年7月1日起即未再給付任何租金給原告，原告屢次催請被告支付租金均未獲置理，原告陸續於112年10月2日、113年2月21日、113年3月1日以存證信函催告被告繳納租金，及告知被告倘逾期繳納則逕行終止系爭租賃契約，且系爭租賃契約到期不續約，被告均未回應，故被告應返還積欠原告租金225,000元，並將系爭房屋返還原告。又系爭租賃契約至遲已於113年4月1日到期，被告諸般推託，拒不搬離系爭房屋，按系爭租賃契約第6條，被告應按月給付租金數額5倍之懲罰性違約金。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並依民法第439條前段、第179條請求被告給付系爭房屋之積欠租金，及自113年4月1日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元相當於租金之不當得利，暨依係爭租賃契約第6條請求被告給付違約金每月125,000元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷出，返還予原告。(二)被告應給付225,000元，及自113年4月1日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元。(三)被告應自113年4月1日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告125,000元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告於113年3月間委託房屋仲介以原告提供之鑰匙直接進入被告居住之系爭房屋，並直接進入被告房間，雖然原告是系爭房屋所有權人，也不能未經被告同意擅自進入，否則恐涉刑法，並對被告負有侵害自由之損害賠償責任，被告因此有意見，不願意遷讓系爭房屋。違約金部分是制式合約，被告已租了16年以上，頂多願意按年息5%來給付違約金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其將系爭房屋出租予被告，租金每月25,000元，租賃期間至113年3月31日止，被告迄今仍未遷讓返還系爭房屋等情，業據其提出112年新北市政府稅捐稽徵處房屋稅繳納

證明書、系爭房屋所有權狀、系爭租賃契約書、存證信函等件影本為證（見本院卷一第19至39頁），經核與原告所述相符，而被告就原告主張之前揭事實亦表示不爭執，堪認原告前開主張之事實為真，堪可採信。

四、本院得心證之理由：

（一）請求遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次按租賃期限屆滿後，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451條固有明定。惟民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻斷續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻斷續約之效力（最高法院92年度台上字第1107號判決意旨參照）。復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。倘若出租人已合法終止租賃契約或租賃期限已屆至，自得本於所有權之身分，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。

2.審諸系爭租賃契約第2條記載租賃期間為112年4月1日至113年3月31日，並於租約第6條約定「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，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」（見本院卷一第26至27頁），足見兩造所訂系爭租賃契約為定期租賃，且除非經原告表示同意繼續出租外，於租期屆滿時租賃關係當即消滅，發生阻止民法第451條規定之視為續約之效力。復參本件被告於租賃期間屆滿前

01 即已積欠數月租金未繳，原告已數次以存證信函請求被告騰
02 空遷讓返還系爭房屋，顯見原告確未同意繼續出租系爭房
03 屋，揆諸上開規定，兩造間關於系爭房屋之租賃契約既已於
04 113年3月31日屆期，又無默示更新租賃契約情事，則系爭租
05 約於屆滿時租賃關係已不存在。

06 3.是以，本件被告承租系爭房屋，於租期屆滿後經原告為反對
07 繼續出租之後，仍拒不返還系爭房屋之事實，已如前述，且
08 被告就上開事實亦不爭執，則被告於租賃期間屆滿後，就系
09 爭房屋並無合法占有權源，原告主張依民法第455條、第76
10 7條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自
11 屬有據。

12 (二)請求給付積欠租金部分：

13 按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，於
14 每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。經查，原告主
15 張被告自112年7月1日起至113年3月31日止總計積欠系爭房
16 屋租金共225,000元（即9個月之租金），為被告所不爭執，
17 自屬可採，則原告請求被告給付租約屆至前所積欠租金225,
18 000元，應予准許。

19 (三)請求租期屆滿後相當於租金之不當得利部分：

- 20 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
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
22 179條定有明文；又無權占有他人之土地，可能獲得相當於
23 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
24 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
25 （最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。
- 26 2.查被告於租賃期間屆滿後，本應返還系爭房屋，而被告卻仍
27 繼續占用系爭房屋，核屬無權占有，且被告因該占用行為而
28 獲取相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用系爭房屋
29 之損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當
30 於租金之不當得利。參以系爭房屋每月租金為25,000元，以
31 此作為相當於租金之不當得利的數額應屬合理，故原告請求

01 被告給付自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
02 月給付相當於租金25,000元之不當得利，核屬有理。

03 (四)逾期遷讓房屋之違約金部分：

04 1.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。分別為民
05 法第251條、第252條所明文規定。至於約定之違約金是否過
06 高，經依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及
07 債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡
08 量標準（最高法院79年台上字第1915號裁判意旨參照）。又
09 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
10 2條另定有明文。此乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資
11 料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷
12 之權限。所謂違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之
13 預定，均有上開規定之適用。至於約定之違約金是否相當或
14 過高，則應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損
15 害情形，以為衡量之標準。若所約定之額數，與實際損害顯
16 相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償
17 額預定性違約金而異。

18 2.經查，系爭租賃契約第6條規定之違約金，無非在督促被告
19 於租期屆至後，應盡速返還系爭房屋與出租人，以免影響原
20 告另外轉租收取租金之權益，以及原告必須耗時費力、提起
21 訴訟請求被告依約遵期搬離系爭房屋等情，被告迄今既未按
22 照契約約定騰空遷讓返還系爭房屋予原告，已違反系爭租約
23 之約定，原告自得依系爭租賃契約第6條請求被告給付違約
24 金，而依一般社會通念與事理常情，原告所受損害即是無法
25 將系爭房屋再出租他人或為其他使用收益所受相當於租金之
26 損害或其他請求返還房屋之成本，是本院審酌系爭房屋之交
27 通地理位置、附近生活機能、先前每月約定收取之租金、當
28 事人受有損害程度、原告已得請求每月相當租金之不當得
29 利、被告違約程度等一切情狀，堪認原告所請求之違約金數
30 額尚嫌過高，應予核減為每月違約金以0.5倍租金12,500元
31 計算較為適當。是原告請求被告給付自113年4月1日起至遷

讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12,500元之違約金，尚屬合理，逾此範圍之請求，應屬無據。

五、綜上所述，原告基於兩造間之租賃契約、民法第455條、第767條規定、不當得利法律關係，請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷出，返還予原告。(二)被告應給付原告225,000元，及自113年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元。(三)被告應自113年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告12,500元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。至原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
民事第五庭 審判長法官 黃信樺
法官 劉容妤
法官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
書記官 廖美紅