

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2022號

先位 原告 林立人

備位 原告 劉家琳

上1人

訴訟代理人 劉峻賢

上2人

訴訟代理人 高傳盛律師

被 告 卞曉萍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月30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00巷00弄0號頂樓增建房屋（即5樓）騰空並遷讓返還先位原告。

被告應給付先位原告新臺幣153,000元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國113年8月5日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付先位原告新臺幣17,000元。

被告應將其戶籍自新北市○○區○○路00巷00弄0號4樓辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二、三項部分，於先位原告以新臺幣700,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,074,000元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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、擴張或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項第2款、第3款定有明文。又訴

01 之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預
02 備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合
03 併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之
04 類型，其在學說及實務上，固因具體個案之不同，各按其性
05 質而持肯定說與否定說互見。惟其中原告多數的主觀預備合
06 併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一
07 性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之
08 目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此
09 「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止
10 裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序
11 法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合
12 併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯
13 論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年度台
14 上字第1078號判決意旨參照）。經查，本件原由備位原告劉
15 家琳（下逕稱其姓名）提起訴訟並聲明：(一)被告應將門牌號
16 碼新北市○○區○○路00巷00弄0號頂樓增建房屋（即5樓，
17 下稱系爭增建房屋）遷讓返還劉家琳，並給付新臺幣（下
18 同）113,516元，及自民國113年1月30日起至遷讓系爭增建
19 房屋之日止，按月賠償34,000元。(二)被告應將其戶籍自門牌
20 號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號4樓遷出。(三)願供擔
21 保，請准宣告假執行；嗣於訴狀送達後，追加林立人為先位
22 原告（下逕稱其姓名），並變更聲明如後。經核原告起訴所
23 據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，且本件訴訟標的得
24 因任一原告勝訴而達其訴訟之目的，先備、位之訴攻擊防禦
25 方法亦得相互援用，不致延滯訴訟程序之進行，更無礙於被
26 告防禦而有訴訟不安定之情形；關於金錢請求部分，又屬減
27 縮應受判決事項之聲明。揆諸上開規定，應予准許。

28 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
29 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：

01 (一)系爭增建房屋為劉家琳連同「門牌號碼新北市○○區○○路
02 00巷00弄0號4樓」房地所購得，而劉家琳授權其夫即林立人
03 得將之出租收益。被告前向林立人承租系爭增建房屋，租期
04 3年即自109年11月5日起至112年11月4日止，每月租金17,00
05 0元，於每月5日前給付；林立人亦同意被告得將其戶籍設在
06 「門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號4樓」，雙方訂
07 有房屋租賃契約書為憑（下稱系爭租約）。系爭租約已於11
08 2年11月4日屆期終止，被告自應依系爭租約第13條第1項約
09 定，將系爭增建房屋返還林立人並將戶籍遷出「門牌號碼新
10 北市○○區○○路00巷00弄0號4樓」，詎被告卻拒絕遷讓，
11 爰依系爭租約第13條第1項約定，請求被告騰空並遷讓返還
12 林立人。又系爭租約第13條第3項復約定，被告於租期屆滿
13 如不即時遷讓返還系爭增建房屋，林立人得向被告請求未返
14 還房屋期間之相當月租金額外，並得請求按照租金1倍計算
15 之懲罰性違約金；因林立人已收取被告1個月押租金，經扣
16 抵後，林立人自得請求被告給付自112年11月4日起至113年8
17 月4日止共9個月之相當月租金額，扣除押金後之136,000元
18 （計算式： $17,000\text{元}\times 8=136,000\text{元}$ ），以及懲罰性違約金1
19 53,000元（計算式： $17,000\text{元}\times 9=153,000\text{元}$ ），共計289,0
20 00元，及自113年8月4日起至遷讓返還系爭增建房屋之日
21 止，按月給付林立人相當月租金額17,000元及違約金17,000
22 元，共計34,000元。

23 (二)若本院認先位聲明無理由，則因劉家琳係門牌號碼新北市○
24 ○區○○路00巷00弄0號4樓房地之所有人及系爭增建房屋之
25 事實上處分權人，被告於系爭租約終止後仍無權占有系爭增
26 建房屋，劉家琳自得依民法第767條第1項前段及中段規定，
27 請求被告將系爭增建房屋返還劉家琳，並將戶籍自「門牌號
28 碼新北市○○區○○路00巷00弄0號4樓」遷出。且因林立人
29 隱名代理劉家琳與被告簽訂系爭租約，系爭租約之出租人實
30 為劉家琳，劉家琳得依系爭租約第13條第3項前段約定，請
31 求被告給付自112年11月4日起至113年8月4日止共9個月之相

01 當月租金額，扣除1個月押租金後之136,000元，與依同條項
02 後段約定之懲罰性違約金153,000元，共計289,000元，及自
03 113年8月4日起至遷讓返還系爭增建房屋之日止，按月給付3
04 4,000元（計算式同前）。

05 (三)先位聲明：

- 06 1.被告應將系爭增建房屋騰空並遷讓返還予林立人。
- 07 2.被告應給付林立人289,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 09 3.被告應自113年8月4日起至遷讓返還系爭增建房屋之日
10 止，按月給付林立人34,000元。
- 11 4.被告應將戶籍登記地址自「新北市○○區○○路00巷00弄
12 0號4樓」辦理遷出登記。
- 13 5.願供擔保，請准宣告假執行。

14 備位聲明：

- 15 1.被告應將系爭增建房屋騰空並遷讓返還予劉家琳。
- 16 2.被告應給付劉家琳289,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
17 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 18 3.被告應自113年8月4日起至遷讓返還系爭增建房屋之日
19 止，按月給付劉家琳34,000元。
- 20 4.被告應將戶籍登記地址自「新北市○○區○○路00巷00弄
21 0號4樓」辦理遷出登記。
- 22 5.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或答
24 辯。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張之事實，業據提出新北市中和地政事務所建物及土
27 地所有權狀及不動產買賣契約書、系爭增建房屋現狀相片、
28 系爭租約、112年10月11日台北法院郵局第421號存證信函、
29 林立人與被告LINE對話紀錄擷圖為證（見板簡卷第41至49、
30 75至81頁；本院卷第47至69頁）。而被告對於原告前開主張
31 事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到

01 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準
02 用同條第1項之規定，應視同自認。綜上證據調查之結果，
03 堪信原告主張為真正。

04 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
05 前段定有明文，且系爭租約第13條第1項亦約明租賃屆滿或
06 租賃契約終止時，承租人應立即將房屋返還出租人並遷出戶
07 籍或其他登記（見本院卷第51頁）。系爭租約既已於112年1
08 1月4日終止，而被告迄未返還租賃物即系爭增建房屋，則林
09 立人依系爭租約前開約定，請求被告返還系爭增建房屋並遷
10 出戶籍，核屬有據。

11 (三)再參系爭租約第13條第3項約定：「承租人未依第一項約定
12 返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當
13 月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，
14 以日租金折算）之違約金至返還為止」（見本院卷第51
15 頁），核屬林立人與被告就被告未依約返還租賃物乙情所約
16 定之損害賠償，因原告未舉證此部分約定屬懲罰性質，且整
17 體觀察系爭租約亦難認定契約當事人有此合意，依民法第25
18 0條第2項前段規定，應認上開損害賠償約定係屬「視為因不
19 履行而生損害之賠償總額」。復按約定之違約金額過高者，
20 法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定，倘屬賠償
21 額預定性之違約金，自應以當事人實際所受損害為主要之酌
22 量標準（最高法院102年度台上字第1222號、103年度台簡上
23 字第21號判決意旨參照）。本院審酌原告未提出林立人實際
24 所受損害之證明，加之被告承租系爭增建房屋係以單純住家
25 使用，再衡以本院職務上所知之常見租賃違約條件，認原告
26 主張被告應依前開約定如數賠償，應屬偏高，殊非公允。惟
27 林立人固非系爭增建房屋之事實上處分權人，然其為系爭增
28 建房屋事實上處分權人即劉家琳之配偶，又與劉家琳同居共
29 財、受劉家琳授權而出租系爭增建房屋，當可信其於系爭租
30 約屆期終止後得繼續出租系爭增建房屋，因而受有被告未返
31 還系爭增建房屋期間之租金損失；再考量林立人須額外花費

01 時間、心力及費用，請求被告遷讓返還系爭增建房屋，亦屬
02 常情，因認林立人得依系爭租約第13條第3項請求被告賠償
03 者，應係自112年11月5日（即系爭租約屆期翌日）起至被告
04 返還系爭增建房屋之日止，相當於租金額之不能使用系爭增
05 建房屋之損害，以及相當於1個月月租金額之損害。據此計
06 算，林立人得請求被告賠償153,000元（即相當於112年11月
07 5日起至113年8月4日止計9月之租金額，加上相當於1個月租
08 金額，再扣除1個月押租金：17,000元×9+17,000元-17,00
09 0元=153,000元），以及自113年8月5日起至返還系爭增建
10 房屋之日止，按月以17,000元計算之損害。

11 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
17 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
18 條分別定有明文。林立人請求被告給付前開金額，未定有給
19 付期限，則林立人以民事追加原告暨變更聲明狀為請求，自
20 可以該書狀送達為催告之表示，從而林立人請求被告加給自
21 民事追加原告暨變更聲明狀送達翌日即113年9月7日（見本
22 院卷第81頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利
23 息，亦為法之所許。

24 四、綜上所述，林立人依系爭租約之法律關係，請求判決如主文
25 第一至四項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
26 則無理由，應予駁回。又本件既經就先位請求部分為判決，
27 就備位請求部分即無再予判決之必要，併此敘明。

28 五、本判決主文第一、二、三項部分，林立人陳明願供擔保請求
29 宣告假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項規定相符，茲
30 酌定相當之擔保金額，予以准許；並依同法第392條第2項規
31 定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免

01 為假執行。另關於主文第四項請求被告遷出戶籍部分，旨在
02 求被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條規定，待
03 判決確定，視為自確定時被告已為意思表示，按其性質不適
04 於強制執行，故就戶籍遷出部分即不得為假執行之宣告。至
05 林立人敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
06 回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
08 據，經本院審酌後，認對於本件判決結果不生影響，爰不一
09 一論述，併此指明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
12 民事第二庭 法 官 楊雅萍

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
17 書記官 廖宇軒