

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第620號

原告 郭洋銘

被告 汪宗佑

周麗敏

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告汪宗佑應自門牌號碼屏東縣○○市○○路00巷00號房屋遷出並將前開房屋騰空返還予原告。
- 二、被告汪宗佑應給付原告新臺幣220,000元及自民國113年5月20日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣30,000元。
- 三、被告汪宗佑、周麗敏應自民國113年5月20日起至返還本判決主文第一項所示房屋之日止，按月共同給付原告新臺幣30,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由原告負擔10%，由被告周麗敏負擔5%，餘由被告汪宗佑負擔。
- 六、本判決主文第一項，於原告以新臺幣264,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告汪宗佑如以新臺幣790,900元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第二項得假執行。但被告汪宗佑如以新臺幣220,000元及按月以新臺幣30,000元為原告預供擔保，得免為假

01 執行。

02 八、本判決主文第三項得假執行。但被告汪宗佑、周麗敏如按月
03 以新臺幣30,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、本件被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
07 而為判決。

08 二、原告主張：原告為屏東縣○○○○○路00巷00號房屋(下稱
09 系爭房屋)之所有權人，被告於民國112年5月20日起向原告
10 承租系爭房屋，約定租期自112年5月20日起至113年5月19日
11 止，應於每月20日前繳納租金新臺幣(下同)3萬元，另由
12 被告曾麗敏擔任被告汪宗佑之連帶保證人，並簽訂房屋租賃
13 契約為憑(下稱系爭租約)。詎被告汪宗佑自112年10月起僅
14 繳納10月份租金20,000元，112年11月份起迄113年5月份共7
15 個月租金則皆未繳納，屢經催討，被告汪宗佑皆置之不理，
16 系爭租約租期既已屆滿，被告汪宗佑自應遷讓返還系爭房屋
17 予原告。又被告汪宗佑迄今仍占用系爭房屋，受有相當於租
18 金之不當得利，自應於系爭租約終止後，按月給付原告3萬
19 元之不當得利。另依系爭租約第6條約定，請求被告曾麗敏
20 應與被告汪宗佑按月給付原告租金5倍即15萬元之違約金，
21 至系爭房屋遷讓完畢為止。為此，爰依民法第767條第1項、
22 第179條及租賃之法律關係，請求被告遷讓房屋及給付租
23 金、違約金等語，並聲明：(一)被告汪宗佑應自門牌號碼屏
24 東縣○○○○○路00巷00號房屋遷出，並將前開房屋騰空返
25 還予原告。(二)被告汪宗佑應給付原告22萬元及自113年5月
26 20日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告3萬元。(三)
27 被告汪宗佑、周麗敏應自113年5月20日起至返還前項房屋之
28 日止，按月給付原告15萬元。(四)原告願供擔保請准宣告假
29 執行。被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
30 作何聲明或陳述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
03 前、中段定有明文。又按承租人租金支付有遲延者，出租人
04 得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內
05 不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金
06 之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契
07 約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2
08 個月時，始得終止契約；出租人非因承租人積欠租金額，除
09 擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440
10 條第1、2項、土地法第100條第3款分別定有明文。另稱保證
11 者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由
12 其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包
13 含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之
14 負擔，民法第739條、第740條亦有明文。又保證債務之所謂
15 連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負
16 全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債
17 務之文義參照觀之甚明。再者，無法律上之原因而受利益，
18 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
19 後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利
20 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
21 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
22 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有
23 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

24 (二)復按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，
25 視同自認，但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人
26 對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言
27 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項
28 之規定，分別為民事訴訟法第280條第1項、第3項前段所明
29 定。經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之建物登
30 記第一類謄本、房屋租賃契約書、通訊軟體line對話紀錄、
31 屏東縣政府財稅局113年房屋稅繳款書為證(見本院113年度

屏補字第313號卷《下稱屏補卷》第11至30頁)。而被告2人對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，復未提出任何書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，本院審閱上開事證，堪信原告主張之事實為真。

(三)遷出並騰空返還系爭房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；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450條第1項、第451條分別定有明文。經查，原告於租期屆滿前，即多次以通訊軟體line催告請求被告支付租金並遷讓系爭房屋，有通訊軟體line對話紀錄在卷可稽（見屏補卷第25至28頁），並於租期屆滿後，旋即提出民事起訴狀請求遷讓房屋等，亦有本院收文章在卷可佐（見屏補卷第7頁），足認原告並無繼續契約之意，況系爭租約第6條亦訂有「承租人於租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還出租人」之約定甚明。而承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條亦定有明文，則原告請求被告遷出並騰空返還系爭房屋，即屬有據。基此，被告汪宗佑既為系爭租約之承租人，已有2期以上租金未繳納，並且系爭租約租期亦已屆滿，則原告以本件租期已屆滿，請求被告汪宗佑遷出並騰空返還系爭房屋予原告，即屬有據。

(四)積欠租金220,000元部分：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。系爭租約第4條約定租金應於每月20日以前繳納（見屏補卷第17頁），原告請求被告給付之前述租

01 金即有確定期限，而系爭租約已於113年5月19日租期屆滿，
02 被告積欠之租金為112年10月之10,000元，及112年11月至11
03 3年5月共7個月之租金共210,000元（計算式： $30,000 \times 7 = 210,000$ ），
04 總計為220,000元（計算式： $10,000 + 210,000 = 220,000$ ），
05 則原告請求被告汪宗佑給付220,000元部分，於
06 法有據，應予准許。

07 （五）相當於租金之不當得利部分：

08 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
10 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分
11 別規定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之
12 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決
13 意旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占
14 用房屋者返還相當於房屋租金之不當得利。查原告為系爭房
15 屋所有人，被告汪宗佑於租約屆滿後仍繼續占用系爭房屋，
16 受有相當租金之不當得利，故原告請求被告汪宗佑自租約屆
17 滿之翌日即113年5月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告
18 之日止，按月給付原告30,000元，即屬有據。

19 （六）違約金部分：

- 20 1. 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
21 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
22 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
23 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
24 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
25 賠償總額，民法第250條定有明文。而民法第250條就違約金
26 之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約
27 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦
28 即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所
29 受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違
30 約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能
31 請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權

效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院109年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

2. 查系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，…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。」（見屏補卷第19頁），因系爭租約第12條約定被告違約時，原告除違約金外另得請求訴訟費、律師費等損害賠償，則依上開說明，足認系爭租約第6條違約金之性質應為懲罰性違約金。
3. 而被告汪宗佑於系爭租約租期屆滿後，迄未遷讓交還系爭房屋予原告，則原告主張其得依上開約定，向被告汪宗佑請求給付租金5倍之違約金，自屬有據。惟本院依職權審酌被告汪宗佑於租期屆滿後，未履行遷讓返還系爭房屋之義務，原

告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告汪宗佑不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益；並參酌本件原告除請求給付違約金外，另依民法第179條規定向被告汪宗佑請求按月給付相當於租金之不當得利，如再加計按月以租金5倍計算之違約金，其總額即相當於原約定月租金額之6倍，實屬過高；並考量此等違約金對於促使被告汪宗佑依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，及參酌內政部所訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第3項租賃關係消滅時，承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止之規定，認本件違約金應酌減至按月以租金之1倍計算，即每月為30,000元，較為妥適，爰依前揭規定酌減之。故原告另請求被告汪宗佑自租約終止之翌日即113年5月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告30,000元之違約金，亦屬有據。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

4. 又被告周麗敏為系爭租約之連帶保證人（見屏補卷第23頁），自應就被告汪宗佑基於該租約之法律關係所負上開租金、違約金債務，負連帶給付責任。故原告請求被告周麗敏應與被告汪宗佑共同（按原告訴之聲明未主張連帶）自租約終止之翌日即113年5月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告30,000元之違約金，亦屬有據。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

（七）綜上所述，原告依系爭租約、租賃物返還請求權、不當得利之法律關係，請求被告汪宗佑應自系爭房屋遷出並騰空返還予原告，被告汪宗佑應給付原告220,000元及自113年5月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元，及被告汪宗佑、周麗敏應自113年5月20日起至返還系爭房屋之日止，按月共同給付原告30,000元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 四、本判決主文所命給付之價額未逾500,000元者，依民事訴訟
02 法第389條第1項第5款之規定，應各依職權宣告假執行(原告
03 就此陳明願供擔保宣告假執行，僅在促請本院注意，毋庸為
04 准駁諭知)；其他非屬職權宣告假執行之勝訴部分，則依原
05 告之聲明酌定擔保金准之。另由本院依職權宣告被告各供擔
06 保得免為假執行。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決之結果不生影響，爰不一一論列。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
10 段。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
12 民事第三庭 法 官 陳茂亭

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
19 書記官 房柏均