

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第260號

原告 陳宏成
訴訟代理人 廖于清律師
管昱律師
被告 黃佑安

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月15日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬柒仟伍佰貳拾貳元，及自民國一一二年五月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮後）新臺幣叁仟玖佰柒拾元由被告負擔新臺幣壹仟叁佰壹拾元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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262條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查原告起訴時第1、2項聲明為：(一)被告應將新竹市○○段0○段000○號建物即門牌號碼新竹市○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）134,183元，及自民國112年3月6日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告100,000元。惟原告於被告為本案之言詞辯論前，撤回第1項聲明，揆諸前揭規定，自無庸經被告之同意。又原告變更第2項聲明為：被告應給付原告360,855元，其中134,183元部分自起訴狀繕本送達翌

01 日起，其餘226,672元並自變更追加聲明狀繕本送達翌日起
02 均至清償日止，按年息5%計算之利息。（參民事變更追加聲
03 明狀、112年7月21日言詞辯論筆錄）。核係屬單純擴張或減
04 縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，亦應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告於民國110年11月3日向原告承租門牌號碼新
07 竹市○○街00號房屋，約定租賃期間自110年12月1日起至11
08 6年11月30日止，每月租金50,000元，押租金100,000元，租
09 金應於每月1日前繳納。詎被告自112年1月起即未給付租
10 金，兩造乃合意於112年3月5日終止租約，被告雖於翌日承
11 諾將於3月間自行清除置放物品，並曾承諾於返還房屋時繳
12 清水電瓦斯費用，然屆期被告並未依約將系爭房屋清空返
13 還，嗣又延後清空時間，然仍未將房屋清空返還原告，原告
14 乃於112年4月6日催告被告清空，惟被告仍置之不理，原告
15 僅得依系爭租約第15條第1、2項及第19條約定，於同年5月6
16 日將被告遺留物品清運處理。據此，被告應給付自112年1月
17 1日至112年3月5日止積欠之租金108,333元及至112年2月止
18 之水電瓦斯費25,850元。又依系爭租約第15條第3項約定：
19 「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示
20 不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅
21 期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足1
22 個月者，以日租金折算)至返還為止。」兩造間租賃契約於1
23 12年3月5日終止，被告自112年3月6日至同年5月6日止未將
24 系爭房屋清空返還予原告，屬無權占有，依上開約定，自應
25 按月給付租金及相當於月租金額計算之違約金共計200,000
26 元。另被告無權占有系爭房屋至112年3月24日止之電費4,67
27 2元，且其所遺留廢棄物之拆除、清運花費22,000元，原告
28 亦得依系爭租約第19條、民法第184條規定請求被告賠償電
29 費及回復原狀費用共計26,672元。而依系爭租約，原告已定
30 合法期間催告，視為點交，屋內物品並視為被告放棄所有權
31 而進行處理。為此，爰依租賃契約之法律關係、民法第184

01 條第1項、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給
02 付原告360,855元，其中134,183元部分自起訴狀繕本送達翌
03 日起，其餘226,672元並自變更追加聲明狀繕本送達翌日起
04 均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)訴訟費用由被告負
05 擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：兩造有同意以押租金10萬元抵銷伊後面2個月房
07 租，才会有星期四(即112年3月16日)伊開始撤東西之約定。
08 星期四伊去撤東西之前即與原告約定東西都不能動，原告要
09 求先給1個遙控器，並表示系爭房屋已租出去，伊即回稱，
10 伊還沒有點交，原告要帶別人去看要會同，東西不要亂動，
11 然星期四伊去搬的時候，有1套蘋果平板收銀機不見了，伊
12 以line通知原告。伊到現在還沒有點交，卻有別人已開始營
13 業，冷氣、招牌都是用伊的等語置辯。爰答辯聲明：原告之
14 訴駁回。

15 三、本院判斷之理由：

16 (一)原告主張兩造間系爭房屋租賃契約業經兩造合意於112年3
17 月5日終止，被告尚積欠租金108,333元、水電瓦斯費30,5
18 22元未清償，又被告未於租賃關係消滅後清空返還系爭房
19 屋，嗣經原告於112年4月6日催告被告3日內清空，惟被告
20 未清空，原告乃依租賃契約第19條之約定，於112年5月6
21 日將被告遺留物品清運處理之事實，業據提出房屋稅繳款
22 書、住宅租賃契約書、兩造間LINE對話紀錄截圖、被告占
23 用系爭房屋照片、新竹瓦斯股份有限公司繳費憑證、台灣
24 電力公司繳費憑證、免用統一發票收據等影本為證，且為
25 被告所不爭執，自堪信原告之主張為真實。

26 (二)揆諸前開認定，兩造間系爭房屋租賃契約關係確於112年3
27 月5日終止而消滅，承租人即被告即應於租賃關係終止
28 後，將租賃物即系爭房屋全部遷讓返還與出租人即原告，
29 並應給付積欠之租金及水電瓦斯費。據此，原告本於租賃
30 契約之法律關係，請求被告給付積欠之租金及水電瓦斯費
31 共138,855元，即屬有據。

01 (三) 第按，無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還
02 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
03 地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
04 念，最高法院61年台上字第1695號著有判例意旨可資參
05 照。查兩造間系爭房屋之租賃契約已於112年3月5日終止
06 消滅，已如前認定，故被告自112年3月6日起即無占有使
07 用系爭房屋之正當權源，核即屬無法律上之原因占有系爭
08 房屋，而受有相當於按月租金50,000元之利益，並致原告
09 受有同額之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被
10 告自112年3月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
11 付原告相當於租金之不當得利50,000元，即於法有據。惟
12 查，依兩造間租賃契約第15條關於租賃住宅返還之約定，
13 租賃關係消滅時，承租人即被告應將租賃住宅返還出租
14 人，如一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同
15 者，視為完成點交。據此，被告於租賃關係消滅時既未將
16 系爭房屋點交返還原告，原告於112年4月6日催告被告於3
17 日內搬走，有原告提出之兩造間LINE對話紀錄截圖可稽，
18 然被告屆期仍未清空點交，自堪認應於催告期間屆滿時即
19 112年4月9日視為被告完成點交返還系爭房屋。至兩造間
20 租賃契約第19條則係關於遺留物處理之約定（即依第15條
21 視為完成點交後，承租人即被告仍於租賃住宅內有遺留物
22 者，除雙方另有約定外，經出租人即原告定相當期限向承
23 租人即被告催告，屆期被告仍不取回，即視為拋棄其所有
24 權，且出租人即原告處理該遺留物所生費用並得向承租人
25 即被告請求給付），核尚與上開租賃契約第15條視為完成
26 點交即視為被告返還系爭房屋之約定無涉。原告主張應以
27 112年5月6日將被告遺留物品清運處理，認為被告係於112
28 年5月6日返還系爭房屋，即不足採認。從而，被告係於11
29 2年4月9日視為完成點交返還系爭房屋，則原告請求被告
30 自112年3月6日起至112年4月9日遷讓返還系爭房屋之日
31 止，按月給付原告相當於租金之不當得利56,667元（計算

式： $50,000 \text{ 元} + \langle 50,000 \text{ 元} \times 4/30 \rangle = 56,667 \text{ 元}$ ）範圍內，即屬有據，應予准許。至原告就此部分逾上開准許範圍以外之請求（即請求自112年4月10日起至112年5月6日止按月給付相當於租金之不當得利部分），則非有據，不應准許。

（四）再按，依兩造間租賃契約第19條關於遺留物處理之約定，被告於視為完成點交後，原告亦催告被告取回遺留物，然被告並未取回，有原告提出之兩造間LINE對話紀錄截圖可稽，原告自得依該約定處理遺留物，並請求被告給付處理遺留物所生費用。又原告為被告處理遺留物確支出22,000元，亦有原告提出免用統一發票收據可稽，亦堪足採信。從而，原告依租賃契約第19條之約定，請求被告給付遺留物處理費用22,000元，亦屬有據，應予准許。

（五）末按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約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賠償總額；民法第250條第1項、第2項定有明文。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條亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查兩造間租賃契約第15條第3項確約定「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並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(未足1個月者，以日租金折算)至返還為止。」據此，被告於租賃契約消滅後，未即遷讓交還系爭房屋，而於112年4月9日始視為完成點交返還系爭房屋，自堪認確已違約，原告自得請求被告自112年3月6日起至112年4月9日遷讓返還系爭房屋之日止，按相當月租金額計算之違約金。惟審酌兩造間約定之月租金為50,000元，被告未即遷讓交還系爭房屋，原告除受有相當於租金之損害外，尚難認有其他損害，而原告已併請求被告自112年3月6日起至112年4月9日遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利56,667元，此已與原告之實際損害相當，若再課予被告給付如上開約定所示計算之違約金，顯然該約定之額數已逾原告之實際損害懸殊。本院因認原告請求被告自112年3月6日起至112年4月9日遷讓返還系爭房屋之日止，按相當月租金額計算之違約金確屬過高，爰依職權酌減為0元。又被告係於112年4月9日視為完成點交返還系爭房屋，故原告另請求被告給付自112年4月10日起至112年5月6日止按相當月租金額計算之違約金部分，亦非有據，亦不應准許。

(六) 綜據上述，原告得請求被告給付之金額合計為217,522元(計算式：138,855元 + 56,667元 + 22,000元 = 217,522元)。惟被告抗辯已以對原告之100,000元押租金債權抵銷租金債務，此為被告所不爭執，自堪以認定。據此，被告於此範圍內即生抵銷而消滅原告債權之效力(民法第335條第1項規定參照)，則原告尚得請求被告給付之金額即為117,522元(計算式：217,522元 - 100,000元 = 117,522元)。

四、綜上，原告基於依租賃契約、侵權行為、不當得利之法律關係請求被告給付117,522元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月7日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

01 五、假執行宣告：本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
02 訟程序所為被告部分敗訴之判決，就被告敗訴部分，應依職
03 權宣告假執行。至原告其餘假執行之聲請，則因原告其餘之
04 訴業經駁回，而失所附麗，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
06 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
09 新竹簡易庭 法 官 汪銘欽

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
14 書記官 范欣蘋