

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1989號

原告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳彥文

被告 張恩維

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年1月29日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市淡水區新市○路○段○○○號二十二樓  
房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬參仟參佰玖拾肆元。

被告應給付原告新臺幣柒仟參佰貳拾伍元，及自民國一一二年七  
月一日起至清償主文第二項金額之日止，按日給付原告新臺幣捌  
拾參元。

被告應自民國一一二年七月一日起至遷讓返還主文第一項房屋之  
日止，按日給付原告新臺幣肆佰陸拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後，得假執  
行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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款分別定有明文。  
查原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市淡水區新  
市○路○段000號22樓房屋及地下二層編號1685號車位騰空  
遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）83,394

01 元，及自本起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年  
02 利率百分之5計算之利息；(三)被告應給付原告7,325元，及自  
03 民國112年7月1日起至第二項金額清償日止，按日給付原告8  
04 3元；(四)被告應自112年7月1日起至第一項不動產騰空遷讓返  
05 還原告之日止，按日給付原告463元；(五)願供擔保，請准宣  
06 告假執行（本院114年度訴字第1989號【下稱本院卷】第10  
07 頁）。嗣原告於本院審理中，變更訴之聲明為(一)被告應將門  
08 牌號碼新北市淡水區新市○路○段000號22樓房屋（下稱系  
09 爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告83,394元；  
10 (三)被告應給付原告7,325元，及自112年7月1日起至第二項金  
11 額清償日止，按日給付原告83元；(四)被告應自112年7月1日  
12 起至第一項系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按日給付原  
13 告463元；(五)訴之聲明第一項如獲有利判決，願供擔保，請  
14 准宣告假執行（本院卷第68、122頁）。經核原告所為訴之  
15 變更乃本於同一基礎事實所為之減縮聲明，訴訟資料均可相  
16 互援用，經核於法無違，在程序上應予准許。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
18 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
19 為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：兩造就門牌號碼新北市淡水區新市○路○段000  
22 號22樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書，約定租  
23 期自112年1月18日起至113年1月17日止，每月租金新臺幣  
24 （下同）13,899元，並應於每月18日前繳納，租屋押租金為  
25 27,798元，此次為原租期屆滿後雙方另立一年期租約，押金  
26 並沿用前次租約之押金（下稱系爭租約）。詎被告自112年1  
27 月18日起即未再給付租金，原告遂於112年4月6日以淡水崁  
28 頂郵局第277號存證信函催請被告於文到7日內依系爭租約繳  
29 付積欠租金，並應加計遲延罰金。然被告仍未繳納，是截至  
30 同年6月止已積欠6個月租金共計83,394元，原告遂於112年6  
31 月9日以北投延壽郵局第113號存證信函通知終止系爭租約等

01 旨，被告收受後仍未清償積欠之租金，亦未返還系爭房屋。  
02 又依系爭租約第16條第2項規定，原告除得沒收被告所繳納  
03 之押金27,798元外，依系爭租約第16條第1項規定，被告積  
04 欠各期租金之遲延罰金截至112年6月30日共計7,325元（計  
05 算式詳如附表），並應自契約終止翌日即112年7月1日起至  
06 清償日止，按日給付原告83元。且被告於租約關係終止後，  
07 猶繼續無權占用系爭房屋，並獲有相當於租金之利益，爰依  
08 法請求被告按日給付463元（計算式：每月租金13,899元÷30  
09 日÷463元）等語。為此，爰依民法第767條、第455條、第4  
10 21條、第439條、第179條規定、系爭租約第3條、第14條、  
11 第16條第1項、第2項約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告  
12 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告83,394  
13 元；(三)被告應給付原告7,325元，及自112年7月1日起至第二  
14 項金額清償日止，按日給付原告83元；(四)被告應自112年7月  
15 1日起至第一項系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按日給  
16 付原告463元；(五)訴之聲明第一項如獲有利判決，願供擔保  
17 請准宣告假執行。

18 二、被告未於言詞辯論期場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

19 三、得心證之理由

20 (一)、查原告主張之事實，業據其提出系爭租約、112年4月6日淡  
21 水崁頂郵局存證號碼000277存證信函暨收件回執、112年6月  
22 9日臺北延壽郵局存證號碼000113存證信函暨收件回執等件  
23 為證（本院114年度訴字第1989號卷【下稱本院卷】第26至4  
24 4、48至51、52至57頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論  
25 期日到庭爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院審酌，依民  
26 事訴訟法第280條第3項前段規定視為自認，自堪信原告之主  
27 張為真實。

28 (二)、原告請求被告返還房屋暨給付未付租金及懲罰性違約金共計  
29 83,394元，應予准許

30 1.按承租人積欠租金除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出  
31 租人始得收回房屋，為土地法第100條第3款所明定。而上開

01 關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者  
02 即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，  
03 並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條  
04 所稱之強制規定，而不得由當事人基於契約自由之原則以約  
05 定予以排除；且在定有期限之租賃，實具有同一之法律理  
06 由，自應類推適用（最高法院111年度台簡字第44號、95年  
07 度台簡上字第2號，及臺灣高等法院105年度上易字第1303號  
08 判決意旨參照）。

09 2.次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455  
10 條定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得  
11 請求返還之，民法第767條第1項前段亦有明文。再租約終止  
12 後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物  
13 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作  
14 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75  
15 年度台上字第801號判決意旨參照）。又系爭租約第3條第1  
16 項、第2項約定：「本契約租金係按每月租金新臺幣13,899  
17 元」、「自起租日起，甲方（被告張恩維）應每一個月給付  
18 一期租金，甲方應於每月18日以前，將當其租金逕匯乙方  
19 （原告宏泰人壽保險股份有限公司）指定之銀行帳戶，不得  
20 藉任何理由拖延或拒絕」；第2條約定：「租賃期間自112年  
21 1月18日起至113年1月17日止」；第16條第2項約定：「甲方  
22 違約經乙方終止本契約時，甲方應按第6條第1項押金數額支  
23 付乙方作為懲罰性違約金，乙方如受有損害並得請求損害賠  
24 償。甲方除應返還租賃物外，如有積欠租金、費用仍應如數  
25 繳清」。

26 3.系爭租約固為定期租約，惟依前揭說明，仍有土地法第100  
27 條第3款規定之適用。查系爭租約經原告以112年6月9日臺北  
28 延壽郵局存證號碼000113存證信函主張於112年6月30日終止  
29 時（本院卷第54頁），被告尚積欠112年1月至6月共6個月之  
30 租金合計為83,394元未繳，而該等未繳租金額經以被告所繳  
31 付之擔保金27,798元抵償後為55,596元（計算式：83,394元

01 —27,798元=55,596元），已超過2個月之租金額，是原告  
02 以前開存證信函通知被告終止系爭租約，並非無據，亦即系  
03 爭租約業因原告行使終止權，而於112年6月30日午後12時發  
04 生終止之效力。又系爭租約經原告終止後，被告已無基於承  
05 租人之地位而繼續占有系爭房屋之權源，惟其迄未返還系爭  
06 房屋，是原告依民法第455條、第767條第1項規定，得請求  
07 被告騰空遷讓返還系爭房屋；且依系爭租約第16條第2條約  
08 定，被告就系爭租約終止前其所積欠之上開租金55,596元，  
09 仍負有給付義務，並應依押租金數額支付懲罰性違約金，是  
10 原告據此向被告請求未付之租金55,596元及懲罰性違約金2  
11 7,798元，共計83,394元，洵屬有據。

12 (三)、原告請求被告給付遲延罰金7,325元，暨自112年7月1日起至  
13 清償83,394元止按日給付83元，應予准許

14 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之  
15 賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。次按我國民法  
16 所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目  
17 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來  
18 之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預  
19 定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於  
20 債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求  
21 本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟  
22 屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則  
23 視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性  
24 違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院98年度  
25 台簡上字第39號判決意旨參照）。再按違約金，如為損害賠  
26 償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約  
27 預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年  
28 台上字第1394號裁判要旨參照）。經查：系爭租約第16條第  
29 1項約定：「甲方（即被告）對於應付之租金、費用及其他  
30 依本契約所負之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按應繳金  
31 額千分之一計算遲延罰金予乙方（即原告）」（本院卷第33

01 頁)，可知系爭租約並未明定該遲延罰金即違約金之性質，  
02 揆諸前開說明，應屬賠償總額預定性違約金。又被告自112  
03 年1月起即未再繳納租金，業經認定如前，則原告依系爭租  
04 約第16條第1項約定，請求被告給付112年7月1前之遲延罰金  
05 共計7,325元（計算式詳如附表，小數點以下四捨五入），  
06 及自112年7月1日起至被告清償積欠租金之日止，按日給付8  
07 3元（計算式： $13,899\text{元} \times 6\text{月} \times 1/1000 = 83\text{元}$ ，元以下四捨五  
08 入），尚非無據。又前揭遲延違約金之性質為損害賠償總額  
09 預定性質違約金，已如前述，原告自不得再就被告遲延給付  
10 租金部分，另請求法定遲延利息，附此敘明。

11 (四)、原告請求被告自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋止，按  
12 日給付相當於租金之不當得利463元，應予准許

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利  
14 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得  
15 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所  
16 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還  
17 者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。無權  
18 占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常  
19 之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依  
20 民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高  
21 法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。請求人請求無權  
22 占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地  
23 之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參  
24 照），於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。

25 2.查系爭租約於112年6月30日經原告終止後，被告已無基於承  
26 租人之地位而繼續占有系爭房屋之權源，惟其迄未返還系爭  
27 房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常  
28 觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之利益，  
29 原告自得請求被告返還不當得利。而依兩造間過往租約，承  
30 租系爭房屋每月租金為13,899元，是原告請求以系爭租約之  
31 月租金額作為計算不當得利數額之標準，尚非無憑。從而，

01 原告主張被告自112年7月1日起至返還系爭房屋之日止，依  
02 原約定租金額計算不當得利數額，按日給付原告463元（計  
03 算式：13899/30=463，元以下四捨五入），亦屬有理由。

04 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第179條規  
05 定及系爭租約第3條、第16條第1項、第2項約定，請求①被  
06 告應將系爭房屋遷讓返還予原告、②被告應給付原告83,394  
07 元、③被告應給付原告7,325元，暨自112年7月1日起至第②  
08 項金額清償日止按日給付原告83元、④被告應自112年7月1  
09 日起至遷讓返還系爭房屋止按日給付原告463元，均有理  
10 由，應予准許。

11 五、原告就聲明第1項部分，陳明願供擔保，聲請宣告假執行，  
12 核無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。

13 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本  
14 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此  
15 敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
18 民事第三庭 法 官 黃瀨儀

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
24 書記官 宋姿萱

25 附表：

26

期數	租金繳納日	每月租金	每期遲延罰金	遲延天數	遲延罰金
1	112年1月18日	13,899元	13.9	163	2,265.7元
2	112年2月18日	13,899元	13.9	132	1,834.8元
3	112年3月18日	13,899元	13.9	104	1,445.6元
4	112年4月18日	13,899元	13.9	73	1,014.7元
5	112年5月18日	13,899元	13.9	43	597.7元

(續上頁)

01

6	112年6月18日	13,899元	13.9	12	166.8元
總計		83,394元	83.4		7,325.3元