

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1858號

原告 百里資產管理有限公司

法定代理人 劉玫香

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 楊承頤律師

劉旻翰律師

被告 卓麗琴

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼臺中市○○區○○○街00號房屋遷出，並將該房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國110年7月1日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣6萬2,000元。

被告應自民國110年5月1日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：1.被告應自門牌號碼臺中市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將該房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告應自民國110年5月1日起至遷讓返還前項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6萬2,000元（見本院卷第13頁）。嗣於110年7月9日以民事訴之追加狀變更前述第2項請求為被告應自110年5月1日起至遷讓返還前項房屋予原告之日止，

01 按月給付原告12萬4,000元及遲延利息（見本院卷第77
02 頁），又於110年12月15日以言詞減縮前述遲延利息之請求
03 （見本院卷第325頁），原告所為分屬擴張、減縮應受判決
04 事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：

07 (一)、被告為承租原告所有系爭房屋，前與原告簽定房屋租賃契約
08 書（下稱系爭租約），由被告向原告承租系爭房屋，租賃期
09 間自110年1月1日至同年4月30日，每月租金6萬2,000元，並
10 於系爭租約第20條第6項約定合約期滿不再續約，原告於110
11 年4月28日系爭租約到期前，即寄發存證信函提醒被告租約
12 到期不再續租，會派人點交收回系爭房屋，如同年5月1日未
13 搬出，依違約處理等語，惟被告仍拒不搬出，原告於期滿後
14 再發存證信函通知被告已逾期未交還房屋，原告將依合約執
15 行相關事項，然被告仍置之不理，並拒不遷出系爭房屋。依
16 照系爭租約約定，被告於110年4月30日租期屆滿後租約已消
17 滅，被告於系爭租約消滅後屬無權占用系爭房屋，爰依民法
18 第455條、第767條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

19 (二)、又系爭租約既已消滅，被告繼續占用系爭房屋，因而受有使
20 用房屋之利益，原告自得依不當得利法律關係，請求被告返
21 還相當於租金之所受利益，系爭房屋之租金前經兩造約定為
22 每月6萬2,000元，自得依此計算被告無權占有系爭房屋每月
23 受有相當租金之不當得利數額。另系爭租約第14條第3項亦
24 約定，承租人未依同條第1項約定返還系爭房屋時，出租人
25 得向承租人請求未返還期間相當月租金及相當月租金計算之
26 違約金至返還為止，從而，原告亦得依系爭租約第3項約定
27 請求被告按月給付未返還系爭房屋期間之相當月租金額（即
28 6萬2,000元），及相當月租金計算之違約金（即6萬2,000
29 元），故被告應按月給付原告12萬4,000元（ $62,000 \times 2 = 124,000$ ）等語。

31 (三)、並聲明：1.被告應自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空遷讓返

還予原告。2.被告應自110年5月1日起至遷讓返還前項房屋予原告之日止，按月給付原告12萬4,000元。

二、被告則以：

(一)、被告非不願意歸還原告系爭房屋，係因108年7月3日被告與當時出租人林慶順之代理人郭鴻麟簽約，被告向郭鴻麟請求簽署三年合約，郭鴻麟表示無法同意，但合約時間屆滿不會無故找理由不續租，租金不隨意調漲，就算調漲也只是微幅調整等語；然其後竟然以「變更作業需求」為由變更原告為出租人，並於合約中期以諸多藉口向被告提出不續租，期間被告多次表達續租但均未獲回應，原告配偶請求延長合約始勉強爭取延至110年4月。被告雖於110年4月屆滿前，再請求原告延長合約，原告卻提出無理要求，包括短期合約需補齊1至4月租金差額2萬4,000元，房租調漲為6萬8,000元，不顧被告是否能在有限時間內配合遷出，而有無理變向壓榨之行為，被告提出抗議絕無故意不遷出之行為，此因原告家庭人口眾多（2位大人、9位小孩），搬家工程浩大，且不易覓得適合需要之房子，又因疫情升至三級，致長時間無法由仲介帶看房屋並順利搬家。110年5月至8月因新冠肺炎疫情，開始居家生活，原告即以不正當行為造成漏水致原告無水可用，即使報案要求提出社區地下室監視錄影影像，原告亦稱影像已消失，然自報警後，卻不再出現漏水情形。

(二)、被告知道需支付對等租金金額，合約期間被告都有履行應支付金額，自被告最後訴求得不到原告履行當初簽約時的承諾，因而於110年5月暫停支付租金，被告雖請求與原告溝通，然原告不出面，且於5月起陸續停止被告一家進出大門與車子出入地下室車庫的感應磁扣，造成8個月以來被告一家生活及工作出入等諸多不方便，應享用的社區便利與服務盡失，被告不須全額負擔110年5月至今所有租金及原告要求之賠償金、訴訟費，因這段期間原告種種行為亦造成被告諸多金錢損失，原告亦須負擔被告之金錢損失、精神賠償，租金不應求償至6萬2,000元。此外，被告交付之押金12萬4,00

01 0元亦足扣抵二個月租金，原告不應停止社區服務，就押金
02 部分併主張與原告之請求為抵銷等語。

03 (三)、並聲明：原告之訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第326頁，本院並依卷證作部分
05 文字修正）：

06 1.兩造於109年12月28日就系爭房屋簽立系爭租約，由被告向
07 原告承租系爭房屋，租期自110年1月1日至同年4月30日，每
08 月租金6萬2,000元，並由被告交付2個月押金12萬4,000元，
09 租約內容如本院卷第19至33頁。

10 2.被告已給付租金至110年4月30日，目前仍居住在系爭房屋。

11 3.被告有收受原告於110年4月28日所寄發之郵局存證號碼228
12 號太平宜欣郵局存證信函；經被告於110年4月30日寄發郵局
13 存證號碼207號軍功郵局存證信函給原告。

14 4.原告同意以押金抵付不當得利之請求。

15 四、本院之判斷：

16 (一)、原告依民法第455條、第767條第1項前段，請求被告遷出、
17 騰空返還系爭房屋予原告為有理由：

18 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
19 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、
20 第455條前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其
21 所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明
22 文。再按定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、
23 期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再
24 續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且
25 不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益（最高法院101年
26 台上字第1398號判決意旨參照）。

27 2.經查，系爭租約之租賃期間為自110年1月1日起至110年4月3
28 0日止，為兩造所不爭執，則依民法第450條規定，系爭租約
29 於110年4月30日期限屆滿時消滅。又依系爭租約第14條「租
30 賃住宅之返還」第1項約定「租賃關係消滅時，出租人應即
31 結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成

01 屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租
02 人並遷出戶籍或其他登記」（見本院卷第22頁），被告於系
03 爭租約租期屆滿或終止時，應有立即將系爭房屋返還原告之
04 義務。」；復依系爭租約第20條第6項約定「本合約期滿不
05 再續約」（見本院卷第24頁），有系爭租約影本可佐。本件
06 系爭租約既已約定租期期滿不再續約，且原告已於110年4月
07 28日以存證信函告知被告不欲延長系爭租約，將派人點交收
08 回房屋之情（見本院卷第37頁），依前述說明，被告自應於
09 租約期滿翌日即110年5月1日起，將系爭房屋騰空並遷讓返
10 還予原告，被告原本得以占有系爭房屋之法律上原因亦不復
11 存在，其後之占有均屬無權占有，惟被告迄本件言詞辯論終
12 結日仍居住在系爭房屋，而無權占有系爭房屋至今，則原告
13 基於系爭房屋出租人及所有權人地位，依民法第455條、第7
14 67條第1項前段，請求被告遷讓返還系爭房屋，當屬有據。

15 (二)、原告得向被告請求自110年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止
16 之不當得利每月6萬2,000元：

17 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
18 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
19 179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金
20 之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
21 判決意旨參照）。又系爭租約第14條第3項已約定承租人未
22 於租賃關係消滅時返還租賃物時，出租人得向承租人請求未
23 返還租賃物期間之相當月租金額等情，亦有系爭租約在卷可
24 佐。

25 2.查系爭租約已於110年4月30日期滿，兩造間之租賃關係，於
26 租約屆滿日消滅，被告占有使用系爭房屋之原因，其後已不
27 存在，卻自110年5月1日起繼續占有使用系爭房屋，除為無
28 權占有外，並因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有
29 損害，是原告依系爭租約第14條第3項及不當得利之規定請
30 求被告應自110年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
31 月給付相當於租金即系爭租約約定之月租金6萬2,000元之不

01 當得利，亦屬有據。

02 3.惟系爭租約簽立時，被告已交付押金12萬4,000元，並已給
03 付租金至110年4月30日，暨原告同意以其收取之押金抵付不
04 當得利之請求之情，此為兩造所不爭執，依民法第342條準
05 用同法第322條清償抵充之規定，被告交付之押金12萬4,000
06 元應抵充110年5月、6月相當於租金之不當得利。從而，原
07 告請求被告給付之不當得利，應自110年7月1日起至遷讓返
08 還系爭房屋予原告之日止，每月6萬2,000元，原告於此範圍
09 內之請求於法有據，逾此部分之請求則無法准許。

10 4.被告雖稱原告於租期屆滿後停止被告使用系爭房屋所在社區
11 之服務，不應請求每月6萬2,000元 等語，惟原告前於110年
12 4月28日存證信函已表明租約到期後將立即停止所有社區使
13 用權利（見本院卷第37頁），系爭租約期滿後兩造間租賃關
14 係已消滅，被告自無法要求原告提供社區相關服務，然若因
15 原告之作為涉及不法而損及被告權利，應由被告依法律程序
16 解決，併此敘明。

17 (三)、原告請求被告給付違約金部分：

18 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
19 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
20 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
21 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
22 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
23 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。又
24 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
25 2條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此
26 規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得
27 核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人
28 訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號裁判意旨參
29 照）。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事
30 實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約
31 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係

損害賠償總額預定性質者，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號判決意旨參照）。

2.查系爭租約第14條第3項固約定承租人未依同條第1項規定（即租賃關係消滅時之返還租賃物）返還租賃物時，出租人得向承租人請求相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金計算）至返還為止等語，依此約定條款將承租人未即時遷讓交還房屋約定為違約事項，倘有違約即須按月支付相當月租金額之違約金觀之，應屬債務不履行之違約金性質，且以該條款未言明此違約金屬懲罰性違約金性質，自應認屬損害賠償總額預定性質之違約金。被告於系爭租約租期屆滿後，既拒不遷出及返還系爭房屋予原告，則原告據此約款，請求被告自租期屆滿翌日即110年5月1日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金，即屬有據。爰審酌原告所受損害主要為未能出租他人收取租金之金錢損害、原告出租相同面積、格局之房屋每月月租為6萬8,000元（見本院卷第251-266頁），及原告已另向被告請求每個月支付遷讓系爭房屋前相當於租金之不當得利6萬2,000元，其經濟上之損失已獲得大部分填補等情事，認原告請求與月租金相當數額之違約金尚嫌過高，爰酌減被告得請求之違約金為每月6,000元，原告於此範圍之請求為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無法准許。

五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段，請求被告自系爭房屋遷出並騰空返還予原告，另依系爭租約及不當得利規定，請求被告自110年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元，及依系爭租約違約金之約定，請求自110年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元，均屬有據，應予准許，原告逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果無影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：

02 按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
03 併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查原告
04 所受敗訴判決部分僅屬不當得利、違約金之附帶請求性質，
05 原不在計算訴訟標的價額範圍內，因認訴訟費用仍應由被告
06 負擔，爰依民事訴訟法第79條規定，判決如主文第5項所
07 示。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日
09 民事第五庭 法 官 李蓓

10 以上正本係照原本製作。

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 111 年 1 月 18 日
14 書記官 陳采瑜