

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2696號

原告 詹秀珍
訴訟代理人 林亮宇律師
周佳慧律師
被告 劉佩希

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00號8樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年6月25日起遷讓前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬2000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣11萬7000元，及自民國113年8月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1至3項部分，於原告以新臺幣64萬1000元之現金或同額之金融機構可轉讓定期存單供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣192萬1770元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 壹、原告主張：兩造於民國111年6月21日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由伊將所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00號8樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期為2年（自同年月25日起113年6月24日止），被告應按月於每月25日以前，給付租金新臺幣（下同）1萬5000元（嗣兩造於111年8月、112年4月、112年11月，協議每月租金降為1萬4000元、1萬3000元、1萬2000元）。惟被告於113年1月25日即

01 支付租金3000元，自同年2月25日起至同年5月25日止，未依
02 約按月給付租金達5個月，合計積欠伊租金5萬7000元（4X1
03 萬2000，加上9000）。且被告於系爭租約113年6月24日屆滿
04 後，仍無權占用系爭房屋迄今，爰依民法第439條、第455
05 條、第767條第1項、第179條規定、系爭租約第6條、第12條
06 約定，請求被告將系爭房屋，並自113年6月25日起至騰空遷
07 讓返還之日止，按月給付7萬2000元（租金1萬2000+違約金6
08 萬），及11萬7000元（租金5萬7000+律師費用6萬）及其法
09 定遲延利息。並聲明：一、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
10 原告。二、被告應自113年6月25日起遷讓前項房屋之日止，
11 按月給付原告7萬2000元。三、被告應給付原告11萬7000
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年8月31日，見本院卷
13 第69頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
14 （下稱11萬7000元本息）。四、願以現金或同額之金融機構
15 可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11、
16 113頁）。

17 貳、被告則以：伊於租約屆期後，需動手術，希望原告同意伊續
18 約，待伊身體好轉後，再搬離系爭房屋。伊要以現金方式給
19 付租金，但原告封鎖伊，致伊無法交付租金，才會積欠5萬7
20 000元租金。伊不同意給付違約金及律師費用等語置辯。並
21 聲明：一、原告之訴及假執行之聲請駁回。二、如受不利判
22 決，願供擔保，請准免為假執行。

23 參、得心證之理由：

24 一、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
25 明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
26 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
27 民法第179條定有明文。另無權占有他人房屋，可能獲得相
28 當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上
29 字第2350號裁定參照）。

30 二、原告主張：被告積欠其房租5萬7000元，且系爭租約已屆
31 滿，被告仍占用其所有系爭房屋迄今，其提起本件訴訟支付

01 律師費用6萬元之事實，業據提出系爭租約、建築改良物所
02 有權狀、LINE對話截圖、存證信函、收據、房屋稅籍證明
03 書、土地登記第一類謄本為證（見本院卷第21至39、49、51
04 頁），為被告所不爭執，僅辯稱：當初簽約時沒有看仔細就
05 簽了，不同意給付律師費云云（見本院卷第114、126頁）。
06 惟查系爭租約第12條約定：「乙方（即被告）若有違約情
07 事...如因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負
08 擔賠償。」（見本院卷第25頁），足見被告上開所辯，應無
09 可採。

10 三、至被告固辯稱：伊於租約屆期後，需動手術，希望原告同意
11 伊續約，待伊身體好轉後，再搬離系爭房屋云云，惟原告已
12 拒絕續約（見本院卷第115頁），且系爭租約並無屆滿，原
13 告應同意被告續約之相關約定。另被告既尚積欠原告租金5
14 萬7000元，且未於113年6月24日系爭租約屆滿後，將系爭房
15 屋遷讓返還予原告，無權占用迄今，則原告依民法第767條
16 第1項前段、第439條、第179條規定、系爭租約第12條約
17 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還，並給付租金5萬7000元
18 與律師費用6萬元，合計11萬7000元部分，及給付自113年6
19 月25日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當
20 得利1萬2000元部分，均屬有據。

21 四、次按損害賠償總額預定違約金既係用於確保契約履行為目
22 的，當事人約定債務人不履行債務時，應支付之金錢，故其
23 前提必須債權人確實因債務人有符合約定之債務不履行之事
24 由而受有損害，始得請求給付損害賠償總額預定違約金，此
25 即損害賠償法中「無損害即無賠償之原則」（最高法院100
26 年度台上字第698號判決參照）。被告辯稱：不同意原告請
27 求違約金6萬元等語。查系爭租約第6條約定以5倍租金計算
28 之違約金，係屬損害賠償總額預定違約金（見本院卷第25
29 頁），因原告已自承：其因被告違反系爭租約，除已請求獲
30 准之相當於每月租金之不當得利1萬2000元與支付律師費用6
31 萬元外，無其他損害（見本院卷第126頁）。揆之上開說

01 明，原告依系爭租約第6條約定，請求被告自113年6月25日
02 起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付以5倍租金計算之損害
03 賠償總額預定違約金6萬元（5X1萬2000）部分，因有違損害
04 賠償法中「無損害即無賠償」之原則，核屬無據，不應准
05 許。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第439條、第179
07 條規定、系爭租約第12條約定，請求被告將系爭房屋遷讓返
08 還，並給付11萬7000元本息，及自113年6月25日起至遷讓系
09 爭房屋之日止，按月給付1萬2000元部分，為有理由，應予
10 准許；其逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。另就上
11 開命被告履行與給付部分，各依兩造聲請，酌定相當數額為
12 免為準、免假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲
13 請因其訴經駁回而失所依據，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經
15 本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
16 述。

17 肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
18 決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 民事第三庭 法官 唐敏寶

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日