

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第109號

原告 林顏足

訴訟代理人 林育民

被告 林琦閔

0000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路000巷000號房屋騰空並返還予原告。

被告應給付原告新臺幣272,788元，及其中新臺幣37,788自民國10年11月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中新臺幣235,000元自民國111年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國111年4月19日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣26,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣272,788元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告於起訴時，原聲明第2項係請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）46,657元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，原聲明第3項係請求：「被告應自民國110年7月7日起至遷讓返還第一

項房屋之日止，按月給付原告5萬元」（見本院卷第15頁）；嗣於111年4月15日以民事變更聲明暨準備(一)狀將聲明第2項更正為：「被告應給付原告281,657元，及其中46,657元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中235,000元則自民事變更聲明暨準備(一)狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，聲明第3項更正為：「被告應自111年4月19日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告5萬元」（見本院卷第189、190頁）；末於111年4月26日本院審理時當庭表示：「遙控器2,500元部分不請求」、「回復原狀費用請求11,865元，同意以6,000元作為回復原狀之金額」，並變更聲明第2項為：「被告應給付原告273,292元，其中38,292元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其餘235,000元則自民事變更聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷第212、213頁），核其性質係擴張、減縮應受判決事項之聲明，且應係補充或更正事實上或法律上之陳述，依前開規定，均屬適法。

## 貳、實體方面：

### 一、原告主張：

(一)被告於107年12月1日向原告承租原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租期自107年12月1日起至109年11月30日止，到期後雙方同意續約，約定租期自109年12月1日起至111年11月30日止，每月租金為25,000元，並簽定房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎料，被告自110年4月起即未再給付租金及水電瓦斯費，經扣除押租金2個月共50,000後，被告自110年6月1日起開始積欠租金，並於110年8月1日起已積欠租金達2個月，原告經多次催討、要求被告於期限內返還租金，均未獲置理，遂依租約第15條第1項第1款之約定，以民事變更聲明暨準備(一)狀通知被告時即111年4月18日起，提前終止系爭租約，系

01 爭租約既經終止，則被告自應將系爭房屋騰空返還予原告。

02 (二)系爭房屋經扣除押租金後，被告係自110年6月1日至111年4  
03 月18日止，積欠原告10個月又18天即265,000元之租金未給  
04 付【(月租金25,000元x10個月)+(月租金25,000元x18/30)=  
05 265,000元，元以下四捨五入】；又依系爭租約第6條之約  
06 定，被告於租賃期間使用之水電費，應由被告負擔，而原告  
07 於租賃期間代為被告墊繳水電瓦斯費共計2,292元，是被告  
08 亦應返還予原告；另被告未經原告之同意而逕行改裝牆面、  
09 浴室地磚、馬桶等設施，其回復原狀之費用為6,000元。綜  
10 上，原告得向被告請求之金額為273,292元（即積欠之租金  
11 共265,000+墊繳水電瓦斯費2,292+回復原狀費用6,000=27  
12 3,292）。而因其中38,292元乃民事起訴狀中即已請求，因  
13 此該部分是自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，加計  
14 按年息百分之5計算之利息；其餘235,000元則自民事變更聲  
15 明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，加計年息百分之  
16 5計算之利息。

17 (三)系爭租約於111年4月18日終止後，被告依舊未完成清空點交  
18 之程序，屬無權占有系爭房屋，致原告受有不能使用系爭房  
19 屋、而相當於無法收取租金之損害，故被告就系爭租約終止  
20 後遲未返還系爭房屋期間，應依系爭租約第13條第1項、第3  
21 項約定及民法第179條規定，每月給付原告相當於不當得利  
22 之租金25,000元以及違約金25,000元，即被告應自111年4月  
23 19日起至返還系爭房屋止，按月給付原告5萬元。

24 (四)爰依租賃契約之法律關係及民法第455條、第767條、第179  
25 條、第184條等規定，提起本訴訟等語。並聲明：1.被告應  
26 將系爭房屋騰空並返還予原告。2.被告應給付原告273,292  
27 元，其中38,292元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，  
28 按年息百分之5計算之利息；其餘235,000元則自民事變更聲  
29 明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5  
30 計算之利息。3.被告應自111年4月19日起至遷讓返還第一項  
31 房屋之日止，按月給付原告5萬元。4.訴訟費用由被告負

擔。5.願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、對被告答辯之陳述：

(一)被告雖辯稱：曾於110年4月6日傳送訊息表示該月無法再繳租金、會盡快交還房屋云云，但是是向原告之子林育民傳送訊息，並非向出租人即原告本人告知；且林育民收到訊息後僅是回復「你那麼多員工怎麼辦」等驚訝之語，從未表示過同意被告提前終止租約，後續直到110年4、5月亦無任何討論確切何日要終止租約、何日要點交返還房屋之任何相關對話訊息存在，顯見被告辯稱租約已於110年4月經原告同意而終止云云，並不實在。而依據系爭租約第3條載明租期係至111年11月30日，系爭租約第12條第1項並明確記載「本契約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約。」顯見被告於110年4月6日傳訊給原告之子表示要提前終止租約之舉，亦違反租約約定而根本無效，系爭租約根本不容被告恣意單方提前終止。另被告並未具有系爭契約第16條所列3款情事之之提前終止事由，且未依系爭租約第12條第2項於1個月前通知原告，故被告主張得依系爭租約第12條第2項提前終止租約，亦屬無據。被告依約既然無權單方提前終止合約，又未曾取得原告之同意，則系爭租約顯然仍屬持續有效狀態。

(二)被告於110年4月6日訊息內僅含糊指稱會在月底交還房屋，根本沒有給予確定期限，後續也從無任何訊息或電話邀約原告或原告之子碰面辦理房屋點交或鑰匙交還之程序，證人蔡宛秀雖證稱有於110年4月23日到系爭房屋內打掃、碰到原告之子林育民、看到鑰匙插在門上等語，然原告之子林育民根本不認識證人蔡宛秀，不僅從未收到原告通知要於110年4月23日前往系爭房屋確認清潔狀況、點交或取回鑰匙，也從未與證人蔡宛秀討論辦理過點交房屋事宜。倘若原告之子林育民當天真有前往系爭房屋、真有要辦理點交取回房屋事宜，衡諸常理，林育民豈有可能不與證人蔡宛秀約好打掃完畢回到現場確認之時間？又豈有可能放任鑰匙在不認識的證人蔡宛秀手上而不立即取回？證人蔡宛秀倘若當時真有受到被告

01 之命令要負責點交返還房屋給原告，則證人蔡宛秀打掃完  
02 後，為何未連絡原告或林育民表示要返還鑰匙，反而放任鑰  
03 匙插在門上讓隨便路人都可取走？證人蔡宛秀所述狀況根本  
04 不符合「辦理點交返還房屋」之常理，由其所述內容可知，  
05 充其量其僅僅只是曾受老闆指示前往「打掃」而已，原告從  
06 未取得系爭房屋鑰匙、至今無法進入取回房屋，被告是否清  
07 空仍屬未明，既未辦理點交，則被告顯然仍屬尚未遷讓返還  
08 房屋無疑。

09 二、被告則以：

10 (一)被告於110年4月間即向原告表示因為父親身體不適，欲返回  
11 北部照顧父親，遂以LINE傳訊息向原告表示要提前終止租  
12 約，4月底左右後會搬走，原告亦表示同意，故被告於4月23  
13 日委託清潔人員蔡宛秀清潔房屋，原告並有到場巡視清除工  
14 作狀況，清潔完成後，清潔人員即將鑰匙交付原告始離開。  
15 系爭租約經被告依第12條第2項約定提前終止或經原告同意  
16 終止，且被告於4月23日已將房屋遷空返還給原告，是原告  
17 請求被告返還系爭房屋及請求給付租金，實屬無據。

18 (二)原告主張代墊水、電、瓦斯費部分：

19 1.水費部分：109年12月4日至110年1月25日之水費225元，及  
20 110年1月29日至3月31日水費231元，兩筆共計456元，此部  
21 分被告同意支付。至110年4月1日至6月1日部分，因系爭租  
22 約已終止，且被告已遷離，自不應由被告支付此部分水費。

23 2.電費部分：

24 110年5月份251元、841元，被告同意支付。至110年6、7月  
25 份65元、65元，被告已遷離，自不應由被告支付此部分電  
26 費。

27 3.瓦斯費部分：

28 110年2月13日120元、4月13日120元，被告同意支付，至110  
29 年6月13日120元、110年8月13日120元，被告已遷離，自不  
30 應由被告支付此部分瓦斯費。

31 (三)回復原狀之費用，原告同意支付6,000元。

01 (四)被告於110年4月23日已遷出未占用系爭房屋，原告自不得向  
02 被告主張至返還系爭房屋之日止，每月相當租金之損害賠  
03 償。雖被告之前所刊登廣告，登記地址仍為系爭房屋而未變  
04 更，但是實際上被告並未占用系爭房屋，自不得據此為被告  
05 不利之認定。另原告主張依系爭租約第13條請求1倍即 25,0  
06 00元之違約金，然該違約金應係屬「損害賠償總額預定」性  
07 質，而非屬「懲罰性違約金」之性質，原告既已依民法第17  
08 9條規定請求被告給付相當租金之不當得利，且未證明被告  
09 未遷讓交還房屋，除受有相當租金之不當利得損害外，尚受  
10 有其他損害，故其請求被告給付按租金1倍計算之損害賠償  
11 總額預定性質違約金，顯無理由。

12 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行均駁回。2.訴訟費用由原告負  
13 擔。3.如受不利判決，願供擔保請准予宣告免假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張之上開事實，有系爭租約、存證信函、水、電、瓦  
16 斯費查詢單、金峰工程行估價單、工商登記資料及徵才資  
17 訊、房屋稅繳款書等件影本附卷為證（見本院卷第27-91  
18 頁），核屬相符；被告固不否認向原告承租系爭房屋，惟就  
19 原告請求遷讓房屋、給付租金、相當租金之不當得利及違約  
20 金部分，則否認在卷，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者  
21 厥為：1.系爭租約是否經兩造合意終止？何時終止？2.原告  
22 請求被告給付租金及其他費用，是否有理由？3.原告依不當  
23 得利之規定，請求被告自111年4月19日起至遷讓返還系爭房  
24 屋止，按月給付相當租金之不當得利25,000元及違約金25,0  
25 00元，是否有理由？

26 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
27 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得  
28 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達  
29 二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定  
30 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終  
31 止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃

01 物」，民法第440條第1、2項、第455條前段分別定有明文。  
02 次按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租  
03 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」土地  
04 法第100條第3款載有明文。

05 (三)系爭租約乃係於111年4月18日終止，兩造並非合意終止，被  
06 告應將系爭房屋騰空返還予原告：

07 1.被告固辯稱係依系爭租約第12條第2項約定提前終止或經原  
08 告同意而終止系爭租約，並提出與原告之子林育民（下稱林  
09 育民）之LINE對話記錄為證（下稱系爭對話記錄，見本院卷  
10 第125-129頁），惟此為原告所否認。經查，系爭對話記錄  
11 中，被告向林育民表示：「林大哥，要和您說聲不好意思，  
12 我這個月應該是無法繳租金了，主要是被朋友倒了一堆錢，  
13 又加上家父的精神狀況問題，這陣子也都要台北台中跑，所  
14 以我打算把公司收起來。」、「我也和一些比較好的同事有  
15 說明狀況，請他們體諒，這個月會盡快把裡面的東西都清乾  
16 淨交還給你，造成您的困擾，很抱歉。」等語（見本院卷第  
17 125-127頁），而林育民回以：「你那麼多員工怎麼辦」、「  
18 「你今天傍晚六點半左右過來說明一下情況」等語（見本院  
19 127-129頁），被告則回以：「不好意思，我現在人在雲林  
20 處理事情，今天回到台中應該會很晚，還是可以和您約明天  
21 大概11點半，可以嗎」等語（見本院卷第129頁），林育民  
22 再回以：「那一樣明天晚上六點半」等語（見本院卷第129  
23 頁）。足見，由上述對話內容觀之，被告僅對林育民為無法  
24 續租之意思表示，並非對原告為之，而縱認林育民為原告之  
25 子，平時亦有協助原告處理及聯繫系爭租約之事實（見本院  
26 卷第146頁），然上開對話內容，頂多僅能認為原告已「知  
27 悉」被告有提前終止系爭租約之意思，尚無法逕認原告有  
28 「同意」被告終止系爭租約之意思，是兩造並未合意終止系  
29 爭租約甚明。

30 2.被告於111年4月26日本院審理中雖稱：「因為伊110年4月8  
31 日與原告聊完之後，就開始要搬東西，伊朋友也有幫忙搬，

01 這中間原告的家人常常來問伊為何要搬走，當時伊父親在臺  
02 北就醫，伊要跑臺北，伊的工作需要籌措資金，需要跑雲  
03 林，所以很忙，原告一開始假裝關心，後來開始要求有的沒  
04 有的，伊說原告要求那麼多又不用白紙黑字寫清楚，所以伊  
05 當時情緒也不是很好，就只有想到派人去打掃，伊的認定證  
06 人蔡宛秀就是做退租打掃，屋主問蔡宛秀幹嘛，蔡宛秀說做  
07 退租清潔，伊問蔡宛秀屋主有無到場，她說有，所以伊以為  
08 已經完成退租了。」等語（見本院卷第214頁），惟被告並  
09 無法就110年4月23日證人蔡宛秀打掃完系爭房屋即屬終止系  
10 爭租約一節，舉證以實其說；證人蔡宛秀亦證述：「我打掃  
11 完畢的時候原告訴代沒有在現場...後來到達五點時，我就  
12 下班了，但是我下班的時候沒有見到原告訴代」、「我沒有  
13 想到要還鑰匙這件事情，被告確實也沒有告訴我要還鑰匙」  
14 等語（見本院卷第156、157頁），核與被告自承當日並未與  
15 原告就系爭房屋進行點交，亦未與原告確認返還系爭房屋事  
16 宜（見本院卷第214頁），大致相符，是依系爭租約第13條  
17 第2項之約定（見本院卷第32頁），尚難據以認定證人蔡宛  
18 秀打掃系爭房屋即屬終止系爭租約。況被告並不爭執110年7  
19 月時，被告設立之莊周不動產經紀業有限公司於人力銀行刊  
20 登之徵才資訊上，亦以系爭房屋地址為工作地點，有網路資  
21 料可佐（見本院卷第81、83頁），足徵被告縱曾委請證人蔡  
22 宛秀於110年4月間前往系爭房屋進行打掃清潔，然系爭房屋  
23 應尚未有遷讓返還原告之意思，仍作為被告設立公司之聯繫  
24 地點之用，被告雖辯稱：前揭廣告是之前所刊登等語（見本  
25 院卷第121頁），然被告並未舉證以實其說，且衡情被告設  
26 立之公司既仍屬正常經營運作之狀態，豈有不留意更正網路  
27 上刊登廣告聯繫地址、以免錯失商機之理，是被告該部分所  
28 辯並無可採，被告確實於證人蔡宛秀清潔打掃後，仍有繼續  
29 占用系爭房屋之事實。

30 3.而原告主張被告自110年4月起即未給付系爭房屋租金，為被  
31 告所不爭執（見本院卷第117頁），經扣除2個月之押租金5

萬元後，依系爭契約第15條第1項約定及民法第440條第1、2項、第455條前段規定，被告尚欠2個月以上之租金，因此原告自得於催告後，提前終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋。查原告前已透過存證信函催告被告繳納租金，之後再以民事變更聲明暨準備（一）狀表示終止租約意思之表示，有存證信函、回執在卷可憑（見本院卷第37-45頁），被告自承於111年4月18日收受民事變更聲明暨準備（一）狀，故系爭租約於111年4月18日即行終止，被告應自該日後由系爭房屋中搬遷，並將系爭房屋騰空返還予原告，原告該部分之主張，核有理由，應予准許。

(四)原告請求被告給付租金及其他費用，是否有理由，茲分述如下：

1.就租金265,000元部分：

系爭租約於111年4月18日終止，業經本院認定如前，而被告自110年4月起即未給付系爭房屋租金，被告並不爭執（見本院卷第117頁），故經以扣抵押租金2個月後，自110年6月起至111年4月18日止，被告尚積欠原告10個月又18日之租金即265,000元【(月租金25,000元x10個月)+(月租金25,000元x18/30)=265,000元，元以下四捨五入】未給付。自110年6月1日起至111年4月18日止，系爭租約既仍存續中，則被告應給付系爭房屋之租金265,000元，原告此一部分之主張，即屬有理由，應予准許。

2.回復原狀費用6,000元部分：

被告辯稱：伊曾在原告同意之下，拉管線到系爭房屋客廳做一個洗手台，然此為口頭的同意，被告無法證明，廁所部分原告不願意修復，被告亦無從證明等語（見本院卷第146頁），是被告既無法證明已經原告同意始為系爭房屋內管線之變動，被告仍應在遷讓返還系爭房屋前，就其先前所為之管線變動即對原告財產權之侵害，為回復原狀之工程，給付原告系爭房屋回復原狀費用。而兩造就系爭房屋回復原狀費用均同意以6,000元計算（見本院卷第213頁），此亦未超出

01 原告所提金峰工程行估價單內所載估價之數額（見本院卷第  
02 77頁），應屬有據，故原告此一部分之主張，亦屬有理，應  
03 予准許。

04 3.水、電、瓦斯代墊費用2,292元部分：

05 原告主張為被告代墊至110年7月7日止之水、電、瓦斯費用  
06 共計2,292元，惟被告則辯稱：伊已於110年4月底已搬離系  
07 爭房屋，故於被告搬遷之後之費用，被告自毋須負擔，被告  
08 僅就搬前之前所生之水、電、瓦斯費用共計1,788元不予爭  
09 執等語（見本院卷第117、119、183、213頁）。查被告於11  
10 0年4月就已搬離系爭房屋、然尚未完成點交，為兩造所不爭  
11 執（見本院卷第117、146、214頁），有原告所寫之存證信  
12 函在卷可稽（見本院卷第37頁），而系爭租約第6條規定：  
13 「租賃期間，使用房屋所生之水費、電費、瓦斯費由承租人  
14 負擔...」（見本院卷第30頁），是被告必須在租賃期間  
15 內，「使用」房屋產生水費、電費、瓦斯費，始需負擔該等  
16 費用，110年4月後被告既已搬離系爭房屋，並未使用屋內之  
17 水、電、瓦斯，則被告自應僅就其110年4月前占有使用系爭  
18 房屋期間所衍生之水、電、瓦斯費負給付之責。被告主張願  
19 意給付其自系爭房屋搬遷前所生之水、電、瓦斯費共計1,78  
20 8元，應屬可採，原告此一部分之主張，於1,788元之範圍內  
21 乃屬有據，應予准許，逾此部分之請求，核屬無據，不應准  
22 許。

23 4.綜上，原告得向被告請求之金額為272,788元（265,000+6,0  
24 00+1,788=272,788）。

25 (五)原告請求自111年4月19日起按月給付相當租金不當得利25,0  
26 00元及違約金25,000元部分：

27 1.次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
28 益；雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17  
29 9條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範  
30 圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能  
31 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年

臺上字第1695號判例意旨參照)。經查，系爭租約已於111年4月18日終止，則自系爭租約終止之翌日起，被告即無合法使用系爭房屋之權源，其後被告猶繼續使用系爭房屋即屬無權占有，被告受有利益致原告受有損害，應堪認定。且被告自系爭租約租期屆滿後，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金之不當得利，應返還原告。本件系爭租約租期既係於111年4月18日終止，則被告應自系爭租約終止之翌日即111年4月19日起，至遷讓清空返還系爭房屋之日，按月給付相當於每月租金25,000元之不當得利予原告，原告此一部分之主張，核屬有理，應予准許。

2. 惟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條定有明文。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則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違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照）。又約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此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核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦

01 得由債務人訴請法院核減（最高法院79年臺上字第1915號、  
02 79年臺上字第1612號判例要旨參照）。

- 03 3. 查綜觀全卷，系爭租約中違約金之約定，並無證據足以推論  
04 兩造間當初約定之真意，究屬何種類型之違約金，對照系爭  
05 租約之其他條文，亦無除請求違約金，尚得請求損害賠償之  
06 明確約定，而未能依照兩造間之意思認定為何種性質，揆諸  
07 上開說明，即應依民法第250條第2項之規定，認定該違約金  
08 之約定應視為因不履行債務而生損害賠償總額約定之違約  
09 金。本院參以本件系爭租約既係於111年4月18日終止，系爭  
10 租約終止前之租金原告得向被告請求，系爭租約終止後相當  
11 租金之不當得利，原告亦得向被告請求，已得彌補原告未能  
12 收取租金之損害，均經本院認定如前，則實難認定原告由於  
13 被告之延遲遷讓返還系爭房屋，受有何其他之損失？且審以  
14 現今社會經濟情況等一切情事，及原告復未能舉證證明，其  
15 因被告之延遲遷讓搬離系爭房屋，與被告按期給付租金及給  
16 付相當租金之不當得利後，有何其他額外之損失，故認原告  
17 此一部分違約金之主張，應酌減為每月1,000元，始為妥  
18 適，逾此範圍者，即屬無據，不應准許。

- 19 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
23 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
24 息；但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債  
25 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
26 5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明  
27 文。查原告對被告之上開租金債權及回復原狀費用、水電瓦  
28 斯代墊費用請求權，除回復原狀費用請求權外，原應於每月  
29 5日前給付完畢，且均未約定利率，然今原告一併請求依原  
30 告之催告而未為給付、被告始負法定利率之遲延責任，自應  
31 准許。又因其中37,788元【 $38,292 - (2,292 - 1,788) = 37,7$

01 88】乃民事起訴狀中即已請求，因此原告請求該部分自起訴  
02 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，加計按年息百分之5計  
03 算之利息；其餘235,000元則自民事變更聲明暨準備(一)狀繕  
04 本送達翌日起至清償日止，加計年息百分之5計算之利息，  
05 均核無不合，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依據租賃契約之法律關係及民法第455條、  
07 第767條、第179條、第184條等規定，請求1.被告應將系爭  
08 房屋騰空並返還予原告。2.被告應給付原告272,788元，及  
09 其中37,788自110年11月19日起至清償日止，按年息百分之5  
10 計算之利息；其中235,000元自111年4月19日起至清償日  
11 止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自111年4月19日  
12 起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告26,000元，  
13 為有理由，應予准許。逾此部分之主張，即無理由，應予駁  
14 回。

15 五、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項第1款  
16 規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389  
17 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請准  
18 宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本  
19 院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。又被告陳明願供擔  
20 保請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額  
21 准許之。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日  
24 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
25 法 官 林秉暉

26 以上為正本係照原本作成。

27 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  
28 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  
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日

