

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第191號

原告 陳宏

訴訟代理人 溫令行律師

被告 王惠雅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告344,651元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之87，餘由原告負擔。

本判決得假執行。

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；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，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條、第262條第1項分別定有明文。本件原告於起訴時，原聲明係請求：「一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○街0號5樓之11房屋（下稱系爭房屋）清空遷讓返還予原告。二、被告應將戶籍遷出門牌號碼臺中市○○區○○○街0號5樓之11房屋。三、被告應給付原告新臺幣（下同）129,102元，並自民國110年8月4日起至遷讓返還前項房屋日止，按月給付原告37,600元。四、訴訟費用由被告負擔。五、如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第15頁），嗣於111年5月17日當庭變更聲明為：「一、被告應給付原告396,048元。二、訴訟費用由被告負

擔。三、如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第104頁），核其性質係減縮應受判決事項之聲明，且係補充或更正事實上或法律上之陳述與訴之撤回，依前開規定，均屬適法。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告為系爭房屋之所有權人，被告於108年3月13日透過仲介向原告承租系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期為108年4月20日起至110年4月19日止，每月租金為18,800元，水、電、瓦斯及管理等費用，均由被告自行負擔，租金應於每月10日前繳納，押金則為2個月共計37,600元。然被告於系爭房屋租賃期間，即有擅自改裝系爭房屋格局、多期租金未付等諸多違約之不良紀錄，原告於110年2、3月間即向被告表示租期屆滿後不願繼續出租，要求被告於租約到期時應依約將系爭房屋返還，並以110年3月25日110令字第032502號律師函正式通知被告，豈料被告於租期屆滿後仍拒絕將系爭房屋返還原告，經原告提起本件訴訟後，方於訴訟繫屬中之111年3月8日將系爭房屋點交返還予原告。此外，原告否認有於系爭租約存續期間不修繕故障冷氣一事，反而是原告所有之系爭房屋遭被告破壞，支出79,000元之修繕費用，另被告積欠系爭房屋之水電費共8,841元，亦由原告先行墊繳，供法院參酌。另原告對於被告於110年5月20日有匯款13,800元予原告，並無意見，請依法判決。兩造間之租賃關係於110年4月20日後已不存在，而被告卻仍持續占用系爭房屋至111年3月8日止，故依系爭租約第12條第3項及民法第179條規定，被告自應自110年4月20日起至111年3月8日止，按月給付原告相當於租金之不當得利18,800元，及相當月租金一倍（未足一月者，以日租折算）之違約金18,800元，則被告每月即應給付原告37,600元（ $18,800 \times 2 = 37,600$ ），而自110年4月20日至111年3月8日止共計10個月又16天，是被告共應給付原告396,048元【計算式：

(37,600×10) + (37,600÷30) ×16 = 376,000 + 20,048 = 396,048，元以下四捨五入】等語。並聲明：(一)被告應給付原告396,048元。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

雖然系爭契約約定租金繳納期日為每月之10日前，然當初兩造口頭上約定於每月20日前繳納租金，伊在111年1月20日已經搬走了，並於111年3月8日與原告完成系爭房屋點交手續。對於伊應該補繳自110年5月20日到111年1月20日搬走前一共9個月的租金沒有意見，因原告一直未修繕系爭房屋內之冷氣，故伊於110年5月20日僅匯款13,800元予原告。伊與小孩、同居人、同居人父親住在一起，如果一、二年就要搬家很麻煩，伊當初承租的時候就有告訴原告，要長期租給伊，伊才會租，伊有說至少要租四年，原告就說那兩年簽一次約，但原告兩年快期滿前就反悔了，就發存證信函要伊搬走。是原告答應伊至少可以租四年，所以是原告違約在先，不得向伊請求違約金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之上開事實，有110年房屋稅繳款書、系爭租約、存證信函及回執、電費帳單查詢、坤德室內裝修工程有限公司估價單等件影本附卷為證（見本院卷第21-39、69、113頁），核屬相符；被告固不否認向原告承租系爭房屋，並於111年3月8日與原告完成系爭房屋返還之點交手續，且就伊應補繳自110年5月20日到111年1月20日一共9個月相當租金不當得利並無意見，惟就原告除相當租金不當得利外，另請求被告給付違約金之部分，則否認在卷，並以前揭情詞置辯。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。次按「承租人於租賃關係終止

後，應返還租賃物」，民法第455條前段定有明文；民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租金」；而押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能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）。

(三)就相當於租金之不當得利198,024元（ $396,048 \div 2 = 198,024$ ）部分：

經查，本件原告與被告就系爭房屋簽訂系爭租約，系爭租約之租期已於110年4月19日屆滿，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第25頁），故自系爭租約租期屆滿之翌日起，被告已無合法使用系爭房屋之權源，而依系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金外，並得請求相當月租金一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」，且被告自承於111年1月20日才自系爭房屋搬遷（見本院卷第73頁），並不爭執於111年3月8日始與原告完成系爭房屋返還之點交手續（見本院卷第76、85頁），是被告於系爭租約租期屆滿後仍繼續使用系爭房屋，屬無權占有甚明，被告受有利益致原告受有損害，其繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金之不當得利，應返還予原告。參以被告就其應補繳自110年5月20日到111年1月20日一共9個月相當租金之不當得利並無意見（見本院卷第74頁），然辯稱：因原告未修繕系爭房屋內之冷氣，故被告於110年5月20日僅匯款13,800元予原告，此有汐止區農會111年5月30日新北市汐農信字第1110001919號函及附件交易明細在卷可佐

（見本院卷第105、117-119頁），是而，被告自110年4月20日起、至兩造完成系爭房屋返還之點交手續111年3月8日止，扣除被告已給付之13,800元，共計應再給付原告相當於租金之不當得利184,227元（110年4月20日至111年3月8日止共計10個月又16天，再扣除被告已給付之13,800元，即 $18,800 \times 10 + 18,800 \div 30 \times 16 - 13,800 = 188,000 + 10,027 - 13,800 = 184,227$ ，元以下四捨五入），原告於此範圍內之請求，應予准許，逾此部分，即無理由，不應准許。至被告所辯：原告未於租賃系爭房屋期間修繕故障之冷氣一事，被告自始無法提出證據以實其說，經被告陳稱在卷（見本院卷第105頁），是被告該部分所為之抗辯要無可採，不影響本院前開所為之認定。

(四)就違約金198,024元（ $396,048 \div 2 = 198,024$ ）部分：

1. 依系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金外，並得請求相當月租金一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見本院卷第27頁）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，然此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度

01 臺上字第909 號判決看法相同)。

- 02 2. 被告固辯稱：當初有告知原告至少要租四年，但原告表示兩
03 年簽一次約，原告於兩年快期滿前就反悔發存證信函要被告
04 搬走，故本次是原告違約在先，被告不需給付原告違約金等
05 語（見本院卷第74頁）。然本件經當初仲介兩造簽立系爭租
06 約之仲介人員即證人陳淑芬證述：「（問：你有無印象簽約
07 當時被告有表示希望簽四年的約嗎？）我沒什麼印象，時間
08 有點久了。」、「（問：提示租賃契約，請問這個租賃契約
09 上面的字是否你寫的？）對，這是我寫的。一般我們合約書
10 上壓的日期應該是經過雙方同意，如果有另外的協議應該都
11 會在契約的空白處另外做註記，但是這份契約看起來沒有另
12 外做註記的狀況。」、「（問：所以系爭租約上面的記載都
13 是當下你確認過雙方的意見之後，沒有爭議才寫上去的？）
14 對，我們一定是確認過後才寫上去。」等語（見本院卷第8
15 6、87頁）、證人蘇儀涓證稱：「（問：你當時有參與系爭
16 房屋的出租等？）我有帶看，是到台灣房屋公司簽合約的，
17 我有帶被告看房子，因為是被告要租房子。」、「（問：你
18 有印象說在整個過程中，不論是帶看房子或是簽約的時候，
19 兩造有無提到房子要約定四年的租約？）沒有。」、
20 「（問：契約書上面寫的租期就是他們雙方當時約定的租
21 期？或是私下有其他的約定？）租約上如果是約定多長的租
22 期就是多長，至於他們私下有沒有其他約定我不清楚，因為
23 至少我沒有聽到或是看到。因為當時的合約不是我寫的，我
24 只是陪同在旁邊準備茶水，我確實沒有聽到雙方有提到說要
25 把租約簽為四年的事，帶看房子的時候屋主不會在。」、
26 「（問：所以帶看房子的時候被告也沒有告訴你她兩要租四
27 年嗎？）沒有。」、「（問：被告是不是有說希望長租，希
28 望你可以跟房東溝通，有這件事情嗎？）我印象中被告說前
29 一個房子租三年還是四年，被告說想要買房子，先生在建築
30 工作，如果遇到好的房子想要買房子，我印象中就是這樣，
31 沒有印象被告有叫我跟房東溝通什麼事情。」等語綦詳（見

01 本院卷第102、103頁），衡情本件證人陳淑芬、蘇儀涓僅經
02 手房屋租賃業務，其仲介報酬亦非豐厚，應無甘冒偽證罪處
03 罰之風險，而為虛偽證詞之可能，是實無證據足認被告前揭
04 抗辯為真，難以認定兩造間當初就系爭房屋存有租期四年之
05 協議。

06 3. 本院審酌被告於系爭租約期屆滿前之110年3月25日，即以存
07 證信函催告被告系爭租約屆期不再續約，被告卻遲至111年3
08 月8日始與原告完成系爭房屋返還之點交手續，有存證信函
09 及回執在卷可憑（見本院卷第33-39頁），並為被告所不爭
10 執（見本院卷第74、76、85頁），是而，被告確有違約之
11 情；且承前所述，被告迄今僅於110年5月20日給付13,800元
12 相當租金之不當得利予原告，雙方當初於訂約時，既已盱衡
13 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
14 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，於併考
15 量社會經濟狀況下，認應予以尊重兩造間上揭關於違約金之
16 約定。今原告依系爭租約第12條第3項規定，得請求被告給
17 付逾期搬離系爭房屋、延遲交還系爭房屋之違約金費用為19
18 8,027元（110年4月20日至111年3月8日止共計10個月又16
19 天，即 $18,800 \times 10 + 18,800 \div 30 \times 16 = 188,000 + 10,027 = 198,027$ ，元以下四捨五入），而原告僅請求198,024元，亦屬有
20 理，應予准許。

21
22 (五)惟被告於簽定系爭租約時已交付原告37,600元押租金（租約
23 第4條第1項），兩造並於系爭租約第5條中約定就水、電、
24 瓦斯費部分由承租人負擔，且於系爭租約第12條第4項亦約
25 定：「前項金額（即逾期未搬遷之相當月租金額及違約金）
26 及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第4條之擔保金
27 （押金）中扣抵。」，有系爭租約在卷可據（見本院卷第2
28 5、27頁），原告並不爭執於被告點交返還系爭房屋後，押
29 租金應予扣抵相關費用（見本院卷第75頁），是而，被告前
30 開應給付予原告之金額382,251元（ $184,227 + 198,024 = 382,251$ ），尚應扣除被告已繳交之押租金37,600元，即被告

01 應給付原告344,651元（382,251－37,600＝344,651），始
02 屬適法。原告固主張：被告損壞系爭房屋，原告支出維修
03 費，且被告尚積欠水電費8,841元，由原告先行墊繳等語
04 （見本院卷第105頁），然原告所提維修費用估價單之日期
05 為111年3月23日（見本院卷第113頁），是否得認均屬被告
06 所致之損害，猶有未明，且綜觀全卷，至今原告亦未提出為
07 被告墊繳「迄」水電費8,841元之證明（見本院卷第69
08 頁），是原告該部分之主張即屬無據，不應採認。

09 (六)綜上，依系爭租約、不當得利等規定，原告得請求被告給付
10 之金額即為344,651元。

11 四、綜上所述，原告依據租賃契約、不當得利等法律關係，請求
12 被告給付原告344,651元，為有理由，應予准許，逾此部
13 分，即無理由，不應准許。

14 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款規
15 定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條
16 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣
17 告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院
18 就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 111 年 7 月 7 日

21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

22 法 官 林秉暉

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 7 日

29 書記官 王志仔