

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第671號

原告 麗冠實業股份有限公司

法定代理人 謝文國

訴訟代理人 陳蓉蓉

被告 羅釋道即施宏達

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年5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○○街000巷00弄0號8樓之20之
房屋遷讓返還原告。

被告應自民國110年6月13日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按
月給付原告新臺幣7,300元。

被告應自民國110年6月13日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按
日給付原告新臺幣235元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。

本判決第2項，於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

本判決第3項，於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。本件原告起訴時聲明第2項及第4項
分別原為：被告應自民國110年6月13日起至遷讓交屋日止，
按月給付原告新臺幣（下同）7,800元；被告應給付原告於

承租期間產生之電費241元及逾期手續費100元（見本院補字卷第13頁）。嗣於111年5月26日本院言詞辯論期日當庭將第2項、第4項聲明更正為：被告應自110年6月13日起至遷讓返還第1項之房屋之日止，按月給付原告7,300元（見本院卷第94頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，要無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於110年3月13日向伊承租門牌號碼臺中市○○區○○街000巷00弄0號8樓之20之套房（編號為1館第210820號房，下稱系爭套房），兩造約定租賃期間自110年3月13日起至同年6月12日止，每月租金7,300元（下稱系爭租賃契約）。系爭租賃契約已於110年6月12日因期限屆滿而消滅，依民法第455條之規定，伊自得請求被告遷讓返還系爭套房，惟被告迄今仍繼續占有系爭套房，自屬無權占有，而應自110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付相當於租金7,300元之不當得利；另依系爭租賃契約第10條之約定，被告應給付伊至遷讓返還系爭套房之日止相當於月租金1倍之違約金，爰依民法第455條、第179條、系爭租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭套房遷讓返還原告。（二）被告應自110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付原告7,300元。（三）被告應自110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之日止，按日給付原告243元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由

（一）原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之建物登記第一類謄本、郵局存證信函用紙、住戶規約、房屋租賃契約

01 書、房屋租賃審閱版契約書為證（見補字卷第37-53頁、第8
02 9-91頁、本院卷第55頁）；被告就原告主張之上開事實，已
03 於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提
04 出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條
05 第1項之規定，視同自認，堪信原告上開主張為真。

06 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
07 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1
08 項、第455條前段分別定有明文。查系爭租賃契約至110年6
09 月12日因期限屆滿而消滅，而被告仍繼續占用系爭套房等
10 情，業經本院認定如前，則原告依民法第455條之規定，請
11 求被告遷讓返還系爭套房，洵屬有據。

12 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
14 第179條定有明文。另按無權占有他人房屋，可能獲得相當
15 於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭套房為原告所
16 有，有建物登記第一類謄本附卷可參（見補字卷第37-39
17 頁），則被告於租期屆滿以後，仍繼續無權占有系爭套房，
18 自獲有相當於租金之不當得利，並使原告受有無法使用收益
19 系爭套房之損害，參以原告原將系爭套房以每月7,300元出
20 租予被告，已如前述，則原告依不當得利之法律關係，請求
21 被告自110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給
22 付原告7,300元，亦屬可取。

23 (四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
24 民法第250條第1項定有明文。又按約定之違約金苟有過高情
25 事，法院即得依規定核減至相當之數額，並無應待至債權人
26 請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為
27 之，亦得由債務人訴請法院核減。惟違約金是否相當仍須依
28 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
29 酌定標準（最高法院79年台上字第1612號、49年台上字第80
30 7號判決意旨參照）。查依系爭租賃契約第10條約定：「租
31 期屆滿乙方（即被告，下同）未依本約返還房屋時，乙方除

01 需繳付甲方（即原告，下同）未返還房屋期間之相當月租金
02 額外，並應給付甲方相當月租金額一倍（未足一個月者，以
03 日租金折算）之違約金至返還承租標的物為止」（見本院卷
04 第55頁）。本件被告於系爭租賃契約租期屆滿後，未依約遷
05 讓返還系爭套房，原告請求被告依上開約定給付違約金，自
06 屬有據。然原告請求按日以243元（計算式： $7,300 \div 30 = 243$ ，
07 元下四捨五入）計算之違約金，本院審酌倘以此基礎以
08 每月31日計算後，每月違約金為7,533元（計算式： 243×31
09 $= 7,533$ ），已逾系爭租賃契約第10條約定每月租金7,300元
10 之上限，故應認原告主張按日以243元計算之違約金應屬過
11 高，應酌減至每日235元為適當。

12 四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條、系爭租賃契約之
13 法律關係，請求被告應將系爭套房遷讓返還原告；被告應自
14 110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付原告
15 7,300元；被告應自110年6月13日起至遷讓返還系爭套房之
16 日止，按日給付原告235元，為有理由，應予准許，逾此範
17 圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序
19 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
20 依職權宣告假執行。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 111 年 6 月 14 日

23 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

24 法 官 傅可晴

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 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
28 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 15 日

31 書記官 錢 燕

