

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第2138號

原告 百騏開發股份有限公司

法定代理人 陳梓銘

訴訟代理人 謝雅玲

被告 黃宥樺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月25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號6樓之1之601室房屋
遷讓返還原告。

被告民國112年3月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付
原告新臺幣12,750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。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年3月15日向原告承租門牌號碼臺
中市○區○○○路000號6樓之1之601室房屋（下稱系爭房
屋），兩造約定租期自111年3月15日起至112年3月14日止，
每月租金新臺幣（下同）8,500元，應於每月15日前繳納
（下稱系爭租約）。兩造於112年3月14日租賃期限屆滿後，
原告以寄發存證信函之方式請被告即時遷讓返還系爭房屋，
並於112年5月3日向臺中市東區公所聲請調解，被告均置之
不理，迄今仍繼續占用系爭房屋。又依照系爭租約，如被告
不即時遷讓交還系爭房屋，原告得按月向被告收取相當於租
金1倍之違約金。爰依民法第767條第1項、系爭租約及不當

01 得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房
02 屋遷讓返還原告。(二)被告應及自112年3月15日起至遷讓返還
03 系爭房屋之日止，按月給付原告17,000元。

04 二、被告則以：被告在系爭租約到期前均有正常繳租，到期後沒
05 有繳租是因為原告不跟被告簽約，原告應該讓被告續租等語
06 置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張之上述事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、
09 建物登記謄本、房屋稅繳款書、調解不成立證明書等件附卷
10 可稽（見卷第23-45、59頁），核屬相符，是本院依調查證
11 據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

12 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
13 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；次按所有人對於無權
14 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項
15 前段定有明文。經查，系爭租約於112年3月14日租期屆滿，
16 並無法定延長事由，被告自系爭租約租期屆滿後，自有返還
17 系爭房屋之義務。是而，原告依民法第767條第1項規定，請
18 求被告遷讓交還系爭房屋，應屬有據。

19 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能
21 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明
22 文。又系爭租約第6條第2項約定「乙方（即被告）應於租期
23 屆滿或租賃契約終止時，即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓
24 交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷
25 讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之違約
26 金至遷讓之日止。」（見卷第26頁）。被告於112年3月14日
27 租期屆滿後，未即時騰空遷讓交還房屋，無法律上之原因而
28 受有相當於租金之利益，該利益依其性質無法返還，原告自
29 得請求被告自112年3月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
30 按月返還相當於原租金額8,500元之價額。又約定之違約金
31 額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條規定甚

01 明。本院審酌系爭租約每月租金8,500元，被告於租期屆滿
02 後，未即時騰空遷讓交還系爭房屋，原告所受積極損害與所
03 失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告
04 不依約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪
05 失其他利用機會等不利益，因認原告除按月請求租金額1倍
06 之不當得利外，另按月請求租金額1倍計算之違約金，顯屬
07 過高，應酌減為得按月請求租金額0.5倍之違約金方為適
08 當，則原告自112年3月15日起每月得請求之不當得利、違約
09 金金額共12,750元（計算式：8,500元 $\times$ 1.5=12,750元）。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約及不當
11 得利之法律關係，聲明請求判決如主文第1項至第2項所示部
12 分，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁
13 回。

14 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第11款訴訟適用簡易程序
15 為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規
16 定，依職權宣告假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
18 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

19 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
20 如主文。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
23 法 官 王怡菁

24 以上正本係照原本作成。

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

29 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
30 書記官 王素珍