

原告 許玉卿

訴訟代理人 陳昭勳律師

被告 林宜靜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為臺中市○區○○街0000號二樓2A之房間騰空返還予原告，並自民國112年2月2日起至遷讓交屋日止，按月給付原告新臺幣15,000元。
- 二、被告應給付原告新臺幣9萬2,178元，及自民國112年11月16日起至清償日止，按年息百分之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。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。

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。但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，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2、3款、第256條分別載有明文。經查，原告原起訴請求(1)被告應將門牌號碼為臺中市○區○○街0000號二樓2A之房間遷讓返還予原告。(2)被告應給付原告新臺幣（下同）4萬4,595元，並自民國112年2月2日起至遷讓交屋日止，按月賠償原告7,500元（見本院卷13頁），迭為聲明變更後，嗣於113年1月9日言詞辯論期日變更聲明為如後述聲明所示（見本院卷第13

9至140頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：被告向原告承租門牌號碼為臺中市○區○○街0000號二樓2A之房間（下稱系爭房間），兩造於111年1月27日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），並約定租期自111年2月1日起至112年2月1日止，每月租金7,500元，押金2個月，電費每度5元。詎被告自111年11月起積欠租金，迄至112年1月止，被告已積欠達5個月之租金，經扣除押金後，被告仍有22,500元未償【計算式：7,500元×5月－（15,000元）＝22,500元】。又被告占用系爭房間期間，分別積欠111年8-12月電費8,903元、112年2-7月電費775元，共計9,678元。再者，系爭租約於112年2月1日屆期，被告仍未履行返還點交，因此依系爭租約第6條規定，請求被告五倍之違約金即37,500元（計算式：7,500元×5），並自112年2月2日起至遷讓系爭房間日止，按月賠償之。另兩造依系爭租約第12條規定，原告因本件爭議委請律師之費用為6萬元，由被告負擔。為此，依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條及系爭租約條款等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將門牌號碼為臺中市○區○○街0000號二樓2A之房間遷讓返還予原告，並自112年2月2日起至遷讓交屋日止，按月給付原告37,500元。（二）被告應給付原告9萬2,178元，及自民事擴張聲明暨理由狀送達之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（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、電表翻拍照片、存證信函暨回執、房屋稅單、臺中地方檢察

署111年度偵字第50901號不起訴處分書、台電繳費證明、律師費收據等件為證（見本院卷第17至48頁、第91至105頁），本院依調查證據之結果，堪認原告前揭主張屬實。

(二)茲就原告各項請求說明如下：

1.返還系爭房間之部分：

(1)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條分別定有明文。按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。又出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明定。此外「乙方(即被告，下同)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀騰空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利…」，系爭租約第6條亦有明文（見本院卷第23頁）。

(2)本件被告自111年9月起即未按月繳納租金，迄至112年1月31日止，所積欠5個月之租金，經扣除15,000元之押金後，累積仍達2個月以上，經原告於111年12月13日以臺中民權路郵局第2415號存證信函存證信函催告被告於3日內繳納（見本院卷第37至41頁），然被告迄未繳納，業如前述，是系爭租約應已於111年12月22日終止，而兩造間之租約既經終止，被告迄今仍未遷讓返還系爭租賃物，則原告依民法第455條之規定、系爭租約約定，請求被告將系爭房間遷讓返還予原告，即屬有據。

2.欠繳租金之部分：

(1)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條定有明文。又「無權占有他人土地，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年台上字第1695號判決意旨可資參照）。又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段亦有明定。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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號判決意旨可參）。

(2)查系爭房間租金為每月7,500元，乙方不得藉任何理由拖延或拒納；租金應於每貳個月10日前繳納，系爭租約第3、4條亦有約定（見本院卷第21頁）。然被告自111年9月起即未依約給付租金，迄至112年2月1日系爭租約終止日止，未自系爭房間搬遷仍繼續占用系爭房間，即屬無權占用，且受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告自得請求被告給付自112年2月2日起至返還系爭房間予原告之日止，相當於租金之不當得利，經扣除被告前付2個月押金後，尚積欠原告22,500元未償【計算式：7,500元×5月－（15,000元）＝22,500元】，則原告依上開規定，請求被告給付積欠之租金22,500元，要屬可採。

3.欠繳電費之部分：另依系爭租約第15條約定，被告承租系爭房間期間，應自行負擔水電費（見本院卷第25頁）；而兩造約定電費為每度5元乙節，亦經原告提出其遭被告提出詐欺等案件告訴之111年度偵字第50901號不起訴處分書為證（見本院卷第92頁），復經本院職權調取該偵查全卷核閱無誤，訴外人蔡極寒、杜佩如於上開偵查案件之警詢中確經證述在卷（見本院卷第136-1至136-4頁），故系爭租約期滿前，被告依系爭租約第3、15條之規定，自應負擔111年8-12月電費8,903元（見本院卷第93頁）；而系爭租約終止後，被告仍繼續無權占用並使用系爭房間，該段期間即112年2-7月電費775元（見本院卷第95頁），亦應依不當得利之規定，返還該段期間內之電費予原告，是原告請求被告給付電費共計9,

01 678元，堪以認定。

02 4.律師費用之部分：

03 查「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠
04 償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由
05 乙方負責賠償」，系爭租約第12條訂有明文（見本院卷第25
06 頁），且原告因本件租賃爭議委請律師，並支出律師費用6
07 萬元，亦有律師費用收據在卷可憑（見本院卷第105頁）。
08 依此，原告依上開約定，請求被告給付律師費6萬元，亦屬
09 可取。

10 5.違約金之部分：

11 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
12 2條定有明文。又約定之違約金如有過高者，法院亦得減至
13 相當之數額，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經
14 濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，且約定之
15 違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可
16 認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依
17 前開規定，核減至相當之數額；又違約金之核減，法院得以
18 職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年臺上
19 字第1915號、79年臺上字第1612號判例意旨參照）。經查，
20 被告確有於系爭房間租期屆滿後仍不交還等情業如前述，然
21 原告因被告遲延遷讓返還系爭房間所受之損害，除未能及時
22 使用系爭房間之損失外，未見原告提出其他事證為佐，是原
23 告請求被告給付相當於5倍租金之違約金37,500元，核屬過
24 高，與其實際所受損害未盡相當，亦有違衡平之原則。又本
25 件被告雖未抗辯約定之違約金過高，然依上開最高法院判例
26 意旨，本院非不得於調查事證認定當事人約定之違約金過高
27 時，依職權酌減之。而審諸本件原告因被告於系爭租約終止
28 後未即時遷讓系爭租賃房間而繼續占用，原告固因此受有損
29 害，惟原告既已請求被告賠償因本件訴訟所支出之律師費用
30 ，並經本院認定原告之請求為有理由已如上述，業如前述，
31 則原告再請求被告按照租金5 倍計算之違約金，顯然過高，

並考量原告耗時請求被告返還系爭房間，原告尚受有等待期間無法出租系爭房間之損失等一切情事，認原告請求之違約金，應予酌減為每月租金之2倍即15,000元之違約金較屬適當。是原告依上開約定，請求被告自112年2月2日起至遷讓返還系爭房間之日止，按月給付原告之違約金，於15,000元之範圍內，要屬可採，逾此範圍之請求，即非有理。

(三)從而，原告請求被告(1)自112年2月2日起至交還系爭房間之日止，按月給付15,000元；(2)應給付9萬2,178元，及自民事擴張聲明暨理由狀送達翌日即112年11月16日（見本院卷第11頁之公示送達公告）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據；逾此範圍之請求，即屬無由。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條、系爭租約之法律關係，聲明請求判決如主文第一、二項所示部分，為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。

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款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 劉敏芳

以上為正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 賴恩慧