

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3488號

原告 禹豐川

被告 劉燕國

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年1月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋騰空遷讓交還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟元，及自民國一百一十二年七月一日起至遷讓交還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款情事，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：被告與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租其所有門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國110年6月20日起至111年6月19日止，每月租金新臺幣（下同）6,500元，押租金為13,000元，租金於每月5日前繳付，嗣兩造復於111年

01 9月17日以特約將系爭租約租期延長至112年6月19日止。詎
02 被告自112年3月起即未依約繳納租金，系爭房屋租期已屆
03 滿，被告自應騰空遷讓返還系爭房屋，原告另得依系爭租約
04 第6條及特約第5點之約定，請求被告自112年7月1日起至遷
05 讓返還系爭房屋之日止，按月給付5倍租金即32,500元之違
06 約金。另被告於租約屆滿後仍無權占用系爭房屋，致原告受
07 有自租期屆滿起至返還系爭房屋之日止，相當於每月租金6,
08 500元之損害，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本
09 件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓交還原告。
10 (二)被告應給付原告26,000元，及自112年7月1日起至遷讓交
11 還前開房屋之日止，按月給付原告39,000元。(三)願供擔保，
12 請准宣告假執行。

13 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
14 述。

15 三、法院之判斷：

16 (一)原告主張之上揭事實，業據提出房屋租賃契約書、特約、LI
17 NE通訊軟體對話紀錄、調解通知書、調解不成立證明書及郵
18 局存證信函等為證；被告已於相當時期受合法之通知，而於
19 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀為任何爭執，依本院調
20 查證據結果，堪認原告之主張為真實。

21 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
22 第450條第1項定有明文。系爭租約第6條約定：「乙方（即
23 被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租
24 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉
25 詞推諉或主張任何權利」。查本件系爭租約已於112年6月19
26 日期滿屆至，承租人即被告自負有返還系爭房屋之義務。從
27 而，原告依據系爭租約之法律關係，訴請被告騰空遷讓交還
28 系爭房屋，為有理由，應予准許。

29 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
30 有明文，又依系爭租約第3、4條約定，每月5日前應繳1個月
31 租金6,500元，是以被告依約負有給付租金之義務。被告於

租賃期間共計積欠112年3月至6月之租金26,000元，此有兩造之LINE對話紀錄可稽，堪以認定。再依系爭租約第5條，被告於訂約時業已交付原告13,000元之押租金，則扣除該筆押租金後，被告尚積欠租金為13,000元。

(四)另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，且為衡平正義起見，約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額。又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益等）為衡量標準要。查系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方決無異議」；特約第5點約定：「租約屆期或乙方任何違約逾期歸還房屋，自逾期（次日）起，皆按租約第六條（五倍月租金違約金）辦理，至遷讓完了之日止，乙方絕無任何異議」，故原告據此請求被告自租期屆滿時起，至遷出系爭房屋之日止，應每月給付違約金，固屬有據，惟原告並未提出具體所受損害或所失利益之金額，其請求按照租金5倍計算違約金，顯屬過高，應予酌減，爰審酌系爭房屋每月租金6,500元，及被告違約情節暨原告所受每月租金之損害，認原告請求被告給付違約金以每月6,500元為適當。

(五)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條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，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年台上字第1695號判例意旨參見）。查被告於系爭租約租期屆滿後仍無權占有系爭房屋，其受有利益致原告受有損害，堪予認定，爰審酌被告向原告租賃系爭房屋，其租金為每月6,500

元，是原告主張於系爭租約租期屆滿後，被告仍無權占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月6,500元之損害，應屬可採。

四、綜上所述，原告依據系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付租金13,000元，並應自112年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告違約金及相當於租金之不當得利共13,000元，為有理由，均應准許；逾此範圍之請求，核屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項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。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

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 15 日
書記官 劉雅玲