

原 告 林淑婷  
訴訟代理人 陳建三律師  
被 告 張宸豪

00000000000000000000  
上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月8日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告194,333元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,430元，其中新臺幣2,059元由被告負擔，並加  
計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
息。餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣194,333元為  
原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
縮減應受判決之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項  
第3款定有明文。查原告起訴原聲明請求「①被告應將臺中  
市○區○○○街0號6樓之19建物騰空遷讓返還予原告。②被  
告應給付原告新臺幣（下同）12萬元及自起訴狀繕本送達翌  
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自  
民國112年11月22日起至騰空交還上開建物之日止，按月給  
付原告新臺幣2萬元」，嗣於113年9月25日具狀變更聲明  
為：被告應給付原告229,333元，核屬減縮應受判決之聲  
明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)兩造於111年10月11日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租

01 約)，約定原告將門牌號碼臺中市○區○○○街0號6樓之19  
02 之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自111年10月15  
03 日起至113年10月14日止，每月租金2萬元。嗣因被告於租賃  
04 期間有違約情事，原告遂於112年11月20日發函終止雙方租  
05 賃關係，兩造並於113年6月28日完成系爭房屋點交，惟被告  
06 尚有下列金額仍未給付原告，爰依民法不當得利及系爭租約  
07 之法律關係提起本件訴訟。

08 (二)茲就請求被告給付金額，說明如下：

09 1.被告自系爭租約終止之日至交還房屋之日止，共計8月14日  
10 受有相當於租金之不當得利169,333元(計算式：20000元×8  
11 月+20000元×14/30=169,333元，元以下四捨五入)，扣除  
12 被告於112年11月27日已給付之4萬元，被告仍應支付相當於  
13 租金之不當得利129,133元。

14 2.被告於112年10月16日在社區公共區域吸菸，經管理公司人  
15 員制止後，仍進入電梯內繼續吸菸，另又涉犯多起案件，依  
16 系爭租約第9條及第19條第1項第2、5、10款等規定，應給付  
17 按月租金2倍之違約金共4萬元給原告。

18 3.依系爭租約第16條第3項之規定，因被告上述違約情事，致  
19 原告提起本訴訟所支出之律師費用共6萬元，亦應由被告負  
20 擔。

21 (三)以上合計229,333元，並聲明：被告應給付原告229,333元。

22 二、被告則以：

23 (一)關於不當得利部分：伊於113年3月份就已搬離系爭房屋，並  
24 提出要將房子返還原告，然原告當時在住院，只叫伊開庭跟  
25 法官說就好。若原告同意租金只算到113年3月份，伊可以跟  
26 原告談此部分之返還。

27 (二)關於吸菸違約部分：原告指稱伊於112年10月16日經管理公  
28 司人員制止後，仍進入電梯內繼續吸菸等情並非事實，實則  
29 社區管理人員當時並未告知伊禁止吸電子菸，且社區管理辦  
30 法係112年12月9日才變更禁止吸「電子菸」，伊係112年11  
31 月20日收到原告存證信函才知有違反社區管理辦法乙事，於

01 知曉後即未再違反。

02 (三)關於涉犯案件違約部分：伊於112年1月20日係因身心症狀服  
03 用安眠藥物，導致夢遊而犯竊盜案，然犯後已坦承犯行，並  
04 積極與被害人和解並賠償損失，故伊並非蓄意犯罪，且伊係  
05 在外犯案，並未抵觸系爭租約，亦未影響原告系爭房屋價值  
06 等語。

07 (四)並聲明：原告之訴駁回。

### 08 三、得心證之理由

09 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、存證信函及回  
10 執、系爭房屋之住戶管理規約、被告吸菸違約之錄影光碟、  
11 監視器畫面截圖、本院112年度中簡字第2155號刑事判決、  
12 律師費用收據等件為證(本院卷第23至79、147至151頁)，被  
13 告對於兩造間曾簽訂系爭租約，惟現已終止租約，並於113  
14 年6月28日完成點交等情均不爭執，惟就原告之請求則以前  
15 詞置辯。

16 (二)經查，被告對於原告主張未給付租金事實部分並未爭執，惟  
17 辯稱伊於113年3月份就已搬離系爭房屋，並提出要將房子返  
18 還原告，然原告當時在住院，只叫伊開庭跟法官說就好。若  
19 原告同意租金只算到113年3月份，伊可以跟原告談此部分之  
20 返還等語。然原告否認被告於113年3月份已搬離系爭房屋及  
21 曾告知原告一節，然兩造係於113年6月28日點交系爭房屋，  
22 此為兩造所不爭執(見本院113年6月28日、113年8月6日言  
23 詞辯論筆錄，本院卷第205至206頁、第210頁)，則被告是  
24 否於113年3月份就已搬離系爭房屋，係有利於被告之事實，  
25 自應由原告負舉證之責，然被告迄未能舉證以實其說，且於  
26 系爭房屋113年6月28日點交前，應認仍係由被告占有中，原  
27 告尚未能使用、收益系爭房屋，是被告辯稱已於113年3月間  
28 搬離系爭房屋，尚無可採，被告搬離系爭房屋之時間，仍應  
29 認為係113年6月28日。而查，原告主張被告自112年10月14  
30 日起即未繳納租金，被告雖辯稱112年10、11月之租金有繳  
31 等語，然原告請求之金額中，已將被告於112年11月27日所

01 繳之40,000元扣除，是原告請求相當於租金之不當得利129,  
02 133元，自屬有據。

03 (三)又原告主張被告於112年10月16日在社區公共區域吸菸，經  
04 管理公司人員制止後，仍進入電梯內繼續吸菸，另又涉犯多  
05 起案件，依系爭租約第9條及第19條第1項第2、5、10款等規  
06 定，應給付按月租金2倍之違約金共4萬元給原告等語，雖為  
07 被告所否認，惟被告雖辯稱原告指稱伊於112年10月16日經  
08 管理公司人員制止後，仍進入電梯內繼續吸菸等情並非事  
09 實，實則社區管理人員當時並未告知伊禁止吸電子菸，且社  
10 區管理辦法係112年12月9日才變更禁止吸「電子菸」，伊係  
11 112年11月20日收到原告存證信函才知有違反社區管理辦法  
12 乙事，於知曉後即未再違反等語，然依被告所提出之「說明  
13 有關本棟大樓住戶6A19張先生違反社區規定處理過程」已載  
14 明；「因社區已有公告公設禁煙（含電子煙）需紀錄違規資  
15 料，112年2月16日有禁煙公告（未標明含電子煙），113年1  
16 月1日公告112年12月9日區權會通過違反禁煙規定（含電子  
17 煙）。10月16日從監視器畫面發現張先生在電梯內抽電子  
18 煙，用對講機通知，無人接聽。11月8日又在一樓大門入口  
19 發現張先生抽電子煙。11月10日通知屋主以上兩件違規。」  
20 等語（見本院卷第121頁、169頁）。顯見上開社區原已有禁  
21 煙規定，112年12月9日之區權會係通過違反禁煙規定之罰則  
22 （即違約金每此500元，見本院卷第123頁公告），並非於11  
23 2年12月9日前無禁煙規定，被告此部分所辯，顯有誤會。按  
24 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約  
25 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總  
26 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務  
27 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約  
28 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之  
29 賠償總額，民法第250條定有明文。又民法所定違約金有兩  
30 種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約  
31 金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約

01 金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於  
02 債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求  
03 原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當  
04 事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履  
05 行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自  
06 明（最高法院86年台上字第3397號判決意旨參照）。查依系  
07 爭租約第19條之約定，得請求按照月租金2倍支付違約金等  
08 語。審諸被告確有積欠租期2月以上經催告而仍未繳納租金  
09 而經原告終止租約，及且有於公共空間抽電子煙而未遵守社  
10 區住戶規約之情形，依上開說明，原告自得依系爭租約第19  
11 條之規定請求被告違約金。復按約定之違約金額過高者，法  
12 院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又當事人約  
13 定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相  
14 當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況  
15 及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為  
16 酌定之標準（最高法院86年度台上字第1084號判決意旨參  
17 照）。經查，被告未依系爭租約履行，已如前述，被告未依  
18 約履行且經原告催告履行仍未為之，兩造間之租賃契約約定  
19 每月租金為20,000元，2月即為40,000元，本院參酌本件事  
20 實、每月租金及現今社會經濟情況等情狀，認原告請求違約  
21 金40,000元，實屬過高，應予以酌減為5,000元，較為適  
22 當。

23 (四)按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條固定  
24 有明文。惟此規定是在拘束法院就民事訴訟事件為裁判時就  
25 諭知訴訟費用負擔，得由敗訴之當事人負擔。而現今民事訴  
26 訟制度於訴訟程序第一、二審並非採律師強制代理主義，則  
27 民事訴訟法第78條規定之訴訟費用當不包含第一、二審之律  
28 師費用，然基於私法契約自由原則，當事人亦得以私人契約  
29 約定相關訴訟所支出費用之分擔，於事後再依契約約定為請  
30 求。經查，依系爭租約第16條第3項約定：任一方若有違約  
31 情事致損害他方權益時願賠償他方之損失，如他方因涉訟所

01 繳納之訴訟、律師費用均應由違約方負責賠償等語（見本院  
02 卷第29頁）。而原告確實因被告有違約之情事而提起訴訟支  
03 出律師費60,000元，此有原告提出之免用統一發票收據為證  
04 （見本院卷第79頁），應堪認為真實。則原告依上開約定請  
05 求被告給付律師費60,000元，自屬有據。

06 (五) 基上，原告得請求之金額為194,333元。

07 四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告給付194,333元，為  
08 有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁  
09 回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
11 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
12 敘明。

13 六、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟  
14 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條  
15 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又本件容有宣告被  
16 告亦得供擔保免為假執行之必要，爰依職權酌定金額宣告  
17 之。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

20 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

21 法 官 張清洲

22 以上為正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

28 書記官 蕭榮峰