

02
03 原 告 陳志榮

04 0000000000000000

05 法定代理人 陳栢欽

06 訴訟代理人 陳雯婷

07 被 告 劉庭好

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月22日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋騰空遷讓
14 返還予原告。

15 被告應給付原告新臺幣56,000元。

16 被告應自民國113年12月26日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按
17 月給付原告新臺幣30,000元。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

20 本判決第1、2項得假執行。但被告如以新臺幣251,300元為原告
21 預供擔保後，得免為假執行。

22 本判決第3項，於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

23 事實及理由

24 一、程序方面：

25 (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
26 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
27 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
28 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
29 款、第3款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴時
30 原聲明為：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000

01 號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；並給付新臺
02 幣（下同）101,000元及自民國113年7月22日起至返還系爭
03 房屋止，按月給付30,000元及給付違約金30,000元等語（見
04 本院卷第17頁），嗣迭經變更，於本院114年1月22日言詞辯
05 論期日當庭變更訴之聲明為：①被告應將系爭房屋騰空遷讓
06 返還予原告；②被告應給付原告71,000元；③被告應自113
07 年12月26日起至返還第一項房屋時，按月給付原告30,000元
08 等語（見本院卷第154頁），核係本於同一租賃關係而為請
09 求，且係擴張應受判決事項之聲明，與上開規定尚無不合，
10 先予敘明。

11 (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
12 第386條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本
13 院依職權由原告一造辯論而為判決。

14 二、原告主張：

15 被告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自112年11月10
16 日起至114年11月9日止，每月租金為30,000元，按月於每月
17 10日前給付，押租金為60,000元，並簽訂房店屋租賃契約書
18 （下稱系爭租約），詎被告自112年12月起未按時給付租
19 金，期間亦有僅給付部分租金，屢經催討亦未獲置理，迄今
20 尚欠租金101,000元，扣除押租金60,000元後，被告已積欠2
21 期以上之租金未繳納，原告於113年12月18日以鈞院言詞辯
22 論筆錄之送達，作為向被告終止系爭租約之意思表示，而於
23 113年12月25日發生終止之效力，系爭租約既已終止，被告
24 即負有返還系爭房屋之義務，又系爭租約終止後，被告繼續
25 占用系爭房屋，致原告受相當於租金損害之不當得利，而被
26 告於系爭契約終止後，未依約定返還系爭房屋，依系爭契約
27 第14條第4項之約定應賠償原告懲罰性違約金30,000元等
28 語。爰依終止租賃契約租賃物返還請求權、民法第767條及
29 系爭租約、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲
30 明：①被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告；②被告應給
31 付原告71,000元；③被告應自113年12月26日起至返還第一

01 項房屋時，按月給付原告30,000元。

02 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳
03 述。

04 四、本院之判斷：

05 (一)、原告主張之上開事實，業據提出公證書、房店屋租賃契約、
06 房屋稅籍證明書、存證信函、建物登記第一類謄本、租金欠
07 款明細、中華郵政掛號郵件收件回執、LINE對話紀錄為證
08 (見本院卷第21-37、71、113-137頁)。而被告經合法通
09 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳
10 述，經本院調查結果，認原告主張與事實相符，堪信原告之
11 上開主張為真正。

12 (二)、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
13 前段定有明文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達
14 2個月以上時，出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款
15 亦有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
16 求返還之，民法第767條第1項前段亦有明定。另承租人租金
17 支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
18 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租
19 賃物為房屋者，遲延租金之總額，非達2個月之租額，不得
20 依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、第2項前段
21 定有明文。次按依民法第254條規定，債務人遲延給付時，
22 必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍
23 不履行時，債權人始得解除契約。經查：

24 1、被告自112年11月10日起至113年8月9日止，合計應繳9個月
25 租金270,000元，雖於112年11月1日、113年1月23日、113年
26 2月25日、113年3月22日、113年4月15日、113年6月3日被告
27 分別繳納30,000元、30,000元、30,000元、30,000元、10,0
28 00元、22,000元（合計152,000元），惟並無法清償上開期
29 間之全部租金債務【總金額為270,000元（原告係認於113年
30 7月22日終止系爭租約，計算至113年7月22日之租金為253,0
31 00元，惟因積欠之租金總額（000000-000000=101000）扣除

01 押租金60,000元後未達2個月(000000-00000=41000)，該
02 終止並不合法，系爭租約未合法終止，113年7月租金應仍以
03 全月計算】，依民法第321條第1款抵充已屆清償期部分後，
04 尚積欠118,000元，扣除押租金60,000元後(抵充113年4、5
05 月租金)，尚積欠58,000元，嗣後被告自113年6月10日起至
06 同年12月底止，仍未繳納租金(積欠113年6-12月租金210,0
07 00元)，足認被告積欠之租金已達2個月以上之租額。又原
08 告前於113年1月6日、113年2月21日、113年3月15日、113年
09 5月27日、113年6月21日以存證信函催告被告給付積欠之租
10 金，復於113年12月18日以本院言詞辯論筆錄之送達，作為
11 向被告終止系爭租約之意思表示，上開筆錄於000年00月00
12 日生送達效力，於113年12月26日發生終止之效力，有本院
13 公示送達公告附卷可佐(見本院卷第149頁)，揆諸上揭說
14 明，則原告主張系爭租約於113年12月25日經合法終止，應
15 屬可採。

16 2、次查，系爭租約已於113年12月25日經合法終止，依民法第4
17 55條前段之規定，被告即負有返還租賃物之義務，從而，原
18 告依民法第455條前段規定，訴請被告將系爭房屋騰空遷讓
19 返還與原告，為有理由，應予准許，原告依上開規定請求被
20 告遷讓房屋既屬有據，則原告另依民法第767條第1項定求被
21 告遷讓房屋，即無需審酌。

22 3、另原告主張被告於系爭租約終止前，尚積欠租金101,000元
23 (112年11月至113年12月31日應繳租金總額為420,000元，
24 被告僅繳納152,000元，尚共積欠租金總額268,000元，原告
25 僅以101,000元計算，自無不可)未給付，經扣除押租金60,
26 000元後，尚積欠租金41,000元未給付，業如前述，則原告
27 依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告41,000元，核屬
28 有據。

29 (三)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
31 第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租

01 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
02 95號判決意旨參照）。經查，系爭租約至113年12月25日經
03 合法終止，業經本院認定如前，自系爭租約終止之翌日起，
04 被告無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使用系爭房
05 屋屬無權占有，被告受有利益致系爭房屋所有權人即原告受
06 有損害，應堪認定。被告自系爭租約終止翌日即113年12月2
07 6日起，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金之不
08 當得利，而依系爭租約之約定，系爭房屋租金為30,000元，
09 被告無權占用系爭房屋，受有相當免繳租金之利益即30,000
10 元，每個月所獲得之利益自得以30,000元計算。原告請求被
11 告自113年12月26日起至返還系爭房屋之日止，應給付相當
12 於每月租金30,000元之不當得利，核屬有理。

13 (四)、未查，依系爭租約第14條第4款約定「乙方（按指被告）未
14 依第2項約定返還房屋時，…，並得請求相當於1個月租金額
15 計算之懲罰性違約金…」（見本院卷第29頁）。此約定係屬
16 違約金性質，而兩造並未約定上開違約金之性質，依最高法
17 院86年度台上字第3397號判決意旨所示，應視為損害賠償總
18 額預定之違約金。又約定之違約金過高者，得由法院依職權
19 予以酌減。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客
20 觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
21 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標
22 準。而債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利
23 益，減少其數額。是當事人所受之一切消極損害（即可享受
24 之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。本院審酌原告於
25 租約屆期後被告未騰空遷讓返還系爭房屋，其所受積極損
26 害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益等，
27 並衡諸社會經濟狀況，認原告請求相當月租金額計算之違約
28 金尚屬過高，應予酌減為相當月租金額0.5倍即15,000元為
29 適當。

30 五、綜上所述，原告依終止租賃契約租賃物返還請求權、租金請
31 求權、不當得利之法律關係，請求①被告應將系爭房屋騰空

01 遷讓返還與原告；②被告應給付原告56,000元；③被告應自
02 113年12月26日起至返還系爭房屋止，按月給付原告30,000
03 元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應
04 予駁回。

05 六、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第1款
06 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
07 3款規定，應依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免
08 為假執行之宣告。

09 七、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

11 臺中簡易庭 法 官 李立傑

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

18 書記官 莊金屏