

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第462號

原告 陳俊傑

陳俊名

共同

訴訟代理人 林富郎律師

李佳盈律師

被告 黃周春英

訴訟代理人 黃俊達

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年6月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○街000號房屋騰空遷讓返
還原告。

二、被告應自民國113年3月6日起至交還第一項房屋之日止，按
月給付原告新臺幣18,000元。

三、被告應自民國113年3月6日起至交還第一項房屋之日止，按
月給付原告新臺幣3,600元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣275,000元為被告供擔保後，
得假執行。

六、本判決第二項、第三項各到期部分，於原告依序以每期新臺
幣6,000元、新臺幣1,200元，為被告供擔保後，得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落臺南市○區○○段00000地號土地上之同段1268建號即
門牌號碼臺南市○區○○街000號房屋(下稱系爭房屋)為原
告陳俊名、陳俊傑共有，應有部分各2分之1。被告於民國10
8年3月5日與原告之父陳天賞簽立租賃契約，承租系爭房

01 屋，約定租期自108年3月5日起至113年3月5日止，為期5
02 年，租金每月新臺幣(下同)18,000元(下稱系爭租賃契
03 約)。又陳天賞於111年5月15日死亡，其繼承人為長子陳俊
04 名、次子陳俊傑、長女陳香如，惟陳香如已聲明拋棄繼承，
05 經臺灣臺南地方法院111年度司繼字第2070號事件准予備
06 查，是陳天賞死亡後，其承租人地位由陳俊名、陳俊傑繼
07 承。

08 (二)系爭租賃契約於113年3月5日屆滿，原告於租期屆滿前，以1
09 13年3月4日臺南育平郵局第49號存證信函通知被告及被告之
10 子黃俊達於113年3月5日租賃期限屆滿不再繼續租賃。嗣租
11 期屆滿後，再以113年3月6日臺南育平郵局第51號存證信函
12 催告被告及黃俊達租期屆滿不再繼續租賃契約並要求立即搬
13 遷，惟被告於租期屆滿後，仍拒不遷讓返還系爭房屋。系爭
14 租賃契約既已終止，原告依民法第455條前段規定，得請求
15 被告遷讓並返還系爭房屋。又系爭房屋為原告所有，系爭租
16 賃契約既已終止，被告無占用系爭房屋之合法權源，原告亦
17 得依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓並返還系爭
18 房屋。另依系爭租賃契約第6條約定，被告於租期屆滿，不
19 即時遷讓交還房屋，出租人得向承租人請求按照租金五倍之
20 違約金。本件被告自系爭租賃契約終止後仍未搬遷，原告為
21 收回系爭房屋，除需委任律師撰寫及寄送存證信函，並委任
22 律師提起本件訴訟，期間所耗費時間、心力、費用難以金錢
23 衡量，為此依系爭租賃契約第6條約定，請求被告按月給付5
24 倍租金即90,000元之違約金予原告。

25 (三)被告於系爭租賃契約終止後，仍占用系爭房屋，係無權占有
26 系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告等受有無
27 法使用收益該房屋之損害，為此原告依民法第179條規定，
28 請求被告應自113年3月6日起至被告遷讓系爭房屋之日止按
29 月給付相當於租金18,000元之不當得利。

30 (四)並聲明：

31 1. 被告應將門牌號碼臺南市○區○○街000號之房屋騰空遷讓

01 返還原告。

02 2. 被告應自113年3月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付
03 原告18,000元。

04 3. 被告應自113年3月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付
05 原告90,000元。

06 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 5. 訴訟費用由被告負擔。

08 二、被告則以：

09 (一)原出租人即陳天賞有跟我們說他租給我們，他兒子即原告很
10 不開心，陳天賞過世以後，我們有開始找新的房子，但適逢
11 我父親生病住院，且沒有找到適合的房子，所以尚未遷出。
12 我們願意搬出去。原告訴之聲明二請求相當於租金部分是合
13 理的，但訴之聲明三之請求並不合理，且被告有花錢修繕系
14 爭房屋，修繕費用應由房東負責，被告也可以對原告請求修
15 繕費用等語。

16 (二)並聲明：原告之訴駁回。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告部分：

19 1. 原告主張系爭房屋為其所有，由被繼承人陳天賞與被告簽立
20 系爭租賃契約，嗣陳天賞死亡，系爭房屋之租賃關係承租人
21 地位由原告繼承。又原告於租期屆滿前，曾以存證信函通知
22 被告等人租期屆滿不再繼續租賃乙事；嗣租期屆滿後，復再
23 以存證信函催告被告等人搬遷，惟被告收受前開存證信函，
24 並於系爭租賃契約租期屆滿後，仍未將系爭房屋騰空遷讓返
25 還原告等情，並提出系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭租
26 賃契約、除戶謄本、本院111年度司繼字第2070號准予備查
27 函、存證信函及回執等件為證(見本院卷第31-79頁)，並為
28 被告所不爭執，原告主張此部分事實，堪信為真實。

29 2. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
30 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租
31 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承

01 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占
02 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1項、
03 第439條前段、第450條第1項、第455條前段、第767條第1項
04 前段定有明文。經查，系爭租賃契約既於113年3月5日租期
05 屆滿而消滅，被告自無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，
06 則原告依民法第455條及第767條第1項規定，請求被告將系
07 爭房屋騰空遷讓返還原告，於法有據，應予准許。

08 (二)原告依不當得利請求被告自113年3月6日起至交還系爭房屋
09 之日止，按月給付原告18,000元部分：

- 10 1. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
12 可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念（最高法
13 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。
- 14 2. 經查，被告於系爭租賃契約期滿後，仍無權占用系爭房屋，
15 迄今未遷讓返還，核屬無法律上原因而受有相當於租金之利
16 益，該項利益依其性質無法返還，且參酌系爭房屋原租金為
17 每月18,000元，依現今社會經濟狀況等情亦應相當，揆諸上
18 開說明，原告以原租金數額為依據，依不當得利法律關係，
19 請求被告給付系爭房屋租期屆滿後即113年3月6日起至遷讓
20 返還系爭房屋之日止，按月給付18,000元，依法有據，應予
21 准許。

22 (三)原告依系爭租賃契約第6條約定請求被告自113年3月6日起至
23 交還系爭房屋之日止，按月給付原告90,000元部分：

- 24 1. 又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
25 第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得
26 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
27 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
28 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨
29 參照）。
- 30 2. 本院審酌原告因被告租期屆滿後繼續無權占有系爭房屋，其
31 所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資

之收益，並衡諸被告未依系爭租賃契約約定搬遷，致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，以及系爭房屋附近地點之情況等因素，認原告請求按月以租金5倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金百分之20計算即3,600元(計算式：18000×20%=3600)為適當，逾此範圍，即無可採。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第179條規定及系爭租賃契約第6條約定，請求被告(1)應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(2)自113年3月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告18,000元；(3)自113年3月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告3,600元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟原告僅係就請求違約金部分一部敗訴，原告就請求被告遷讓返還房屋部分為全部勝訴，是認訴訟費用由被告全數負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

六、本判決原告勝訴部分(即主文第1至3項部分)，原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請則因訴之駁回而失所依附，應併予駁回之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
民事第三庭 法 官 田幸艷

以上正本證明與原本無異。

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，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

03 書記官 林幸萱