

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1531號

原告 許良全
被告 兔瑞有限公司

法定代理人 黃冠禎

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街00號、範圍為前棟1、2樓及後棟2、3樓之房屋，騰空遷讓返還原告。

被告應自民國112年7月16日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬參仟貳佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向原告承租原告所有門牌號碼臺南市○○區○○街00號，範圍為前棟1、2樓及後棟2、3樓之房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國109年7月16日起至112年7月15日止共3年，租金每月合計為新臺幣（下同）36,000元，並簽立有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。原告於112年3月29日以台南東寧路郵局第58號存證信函，通知被告如欲續租，應於同年4月30日前重新洽商訂約事宜，因被告未為續約之表示，原告遂於同年6月5日以臺南東寧路郵局第107號存證信函通知被告租約到期不再續租，請被告於同年7月

01 20日前完成點交房屋。詎被告屆期未依約點交及遷讓返還房
02 屋，被告自112年7月16日起即無使用系爭房屋之權利，迄今
03 卻尚未交還系爭房屋，乃無法律上原因受有繼續使用系爭房
04 屋之利益，致原告自112年7月16日起受有相當於每月租金合
05 計36,000元之損害。另依系爭租約第12條約定，承租人於未
06 返還系爭房屋期間，應繳付相當月租金一倍之違約金至返還
07 為止。爰依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰
08 空返還原告；並依民法第179條規定及系爭租約第12條約定
09 ，請求被告自112年7月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
10 按月給付原告72,000元（含每月租金36,000元及一倍違約金
11 36,000元，未足一個月者，則以72,000元除以30日，每日2,
12 400元計算）等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓
13 返還原告。(二)被告應自112年7月16日起至遷讓返還系爭房屋
14 之日止，按月給付原告72,000元。(三)願供擔保請准宣告假執
15 行。

16 三、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
17 。

18 四、得心證之理由：

19 (一)原告主張之前揭事實，業據提出房屋租賃契約書、存證信函
20 暨掛號回執各2件為證（補字卷第19-63頁、本院卷第21頁）
21 ，核屬相符。被告於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論
22 期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明及爭執，依民事訴訟
23 法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，視同被告自認
24 原告上開主張為真實。

25 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
26 民法第767條第1項前段定有明文。查系爭租約定有期限，依
27 民法第450條規定，兩造間之租賃關係，於期限屆滿時消滅
28 ，被告已非房屋承租人，對於系爭房屋無任何占有權源，今
29 原告以房屋所有權人之身分，依民法第767條第1項前段規定
30 ，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予
31 准許。

01 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，亦為民法第179條所明定。又依不當得利之法則請求
03 返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
04 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人房屋
05 ，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
06 院72年度台上字第4012號判決、61年度台上字第1695號判決
07 意旨參照）。系爭租約於112年7月15日期限屆滿，被告自11
08 2年7月16日起即無權繼續占用系爭房屋，其繼續占有使用系
09 爭房屋，乃無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，並因
10 而造成原告無法使用系爭房屋之損害，依據前開規定，原告
11 自可請求被告給付相當於租金之不當得利。

12 (四)至原告請求被告給付違約金部分，本院審酌系爭租約約定每
13 月租金合計為36,000元，並於第12條第3項約定：「承租人
14 未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還
15 房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（
16 未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」，就
17 此，原告請求被告給付違約金，亦屬有據。惟按，約定之違
18 約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有
19 明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減
20 至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限
21 制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
22 核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。本院
23 審酌原告因被告租期屆滿後繼續無權占有系爭房屋，其所受
24 積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收
25 益，並衡諸被告未依約搬遷，致原告須為追討、喪失其他利
26 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
27 況，以及系爭房屋附近地點之情況等因素，認原告請求按月
28 以租金一倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金
29 百分之20計算即7,200元為適當，逾此範圍，即無可採。

30 五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第179條規定及系
31 爭租約第12條約定，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告；

01 及自112年7月16日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月
02 給付原告43,200元（計算式：36,000元＋7,200元＝43,200
03 元），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，
04 應予駁回。

05 六、又各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
06 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
07 擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟
08 費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項定有明文。
09 本件原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟原告僅係就請求違約金
10 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
11 訴，是認訴訟費用即裁判費1,000元由被告全數負擔為適當
12 ，爰判決如主文第4項所示。

13 七、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所定適用
14 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
15 之規定，應依職權宣告假執行，則原告聲請願供擔保宣告假
16 執行，即無必要；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請則因
17 訴之駁回而失所依附，應併予駁回之。

18 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
19 事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第38
20 9條第1項第3款，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
22 臺南簡易庭 法 官 張家瑛

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
25 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
26 審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
28 書記官 陳雅婷