

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1602號

原告 李惠信

訴訟代理人 林千惠

被告 姚岱君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月19日
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○路00號00樓之0房屋全部
遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新台幣3萬元，及自民國113年9月4日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國113年12月2
日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣2萬500
0元，暨自各期按月給付到期日（每月5日）之翌日起至清償
日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年9月1日起至返還第一項房屋之日止，按
月給付原告新台幣5000元，暨自各期按月給付到期日（每月
5日）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分（包括遷讓房屋及已到期之金錢給付部
分）得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告委由其配偶林千惠與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系
爭租約），約定將其所有之臺南市○區○○路00號00樓之0

01 房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自民國112年8
02 月2日起至114年8月1日止，每月租金新台幣（下同）2萬500
03 0元，應按月於每月5日前支付，已收押租金5萬元。詎被告
04 自113年4月份起即未按期繳納租金，已欠租達2個月以上，
05 經原告委由林千惠於113年6月20日寄發郵局存證信函向被告
06 催繳113年4月2日至同年7月1日（共3個月）租金7萬5000
07 元，以及至同年8月1日租金2萬5000元（1個月），以上合計
08 4個月10萬元，應一併於同年7月15日前繳納，如逾期未付，
09 以存證信函為終止租約之意思表示，不另通知，請被告遷讓
10 返還房屋。

11 (二)嗣因被告父親姚健培曾於113年3月15日有先給原告5萬元現
12 金作為擔保，原告於訴訟前經姚健培同意將該款用於抵充同
13 年5、6月份租金，又被告於同年7月16、20日各匯款1萬元，
14 用於抵充同年4月份其中2萬元租金（尚欠5000元），同年8
15 月20日再匯款1萬元，用於抵充前開4月份尚欠5000元及7月
16 份尚欠租金5000元。故被告尚欠113年8月份5000元、9至11
17 月份各2萬5000元，共計8萬元。另原告於簽約時有收到5萬
18 元押租金，如以押租金抵償，是算至113年11月底前，被告
19 還欠3萬元。

20 (三)被告於系爭租約終止後，仍繼續占有系爭房屋而未搬遷，而
21 無法律上原因享有相當於租金之利益，原告自得請求按月給
22 付相當於租金之損害及違約金迄至遷讓系爭房屋之日止。原
23 告爰依民法第767條、系爭租約、不當得利之法律關係提起
24 本件訴訟等語。

25 (四)並聲明：（調解卷61、62頁）被告應將系爭房屋遷讓返還原
26 告；並應給付原告5萬5000元，及自113年9月1日起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息；及113年9月1日起至遷
28 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，及自各期按
29 月給付到期日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
30 算之利息。

31 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

01 述。

02 三、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
03 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
04 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
05 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
06 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
07 又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條
08 第1項、第2項、第455條前段定有明文。是出租人基於上開
09 規定事由，對於支付租金遲延之承租人，如定相當期限催告
10 其支付，並同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，如
11 承租人逾期仍不履行，其停止條件成就，即發生終止租約之
12 效力，無須再另為終止租約之意思表示。

13 四、經查：

14 (一)依原告提出113年6月20日寄發之存證信函內容，及與被告LI
15 NE對話紀錄可知，被告積欠原告113年4月至7月份租金共計4
16 個月租金10萬元，被告同意於113年7月15日繳納，並由原告
17 寄發存證信函催告於113年7月15日前一併支付（調解卷67-6
18 9、75頁），且載明如逾期未給付，將以此存證信函為終止
19 租約之意思表示，不另通知。嗣被告屆期未繳納租金，原告
20 主張系爭租約已於113年7月15日終止，應屬有據。系爭租約
21 既已終止，被告占有系爭房屋，乃無權占有，原告本於所有
22 物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有理。

23 (二)按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之不動
25 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，且其
26 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
27 所受損害若干為準。查系爭租約已於113年7月15日終止，而
28 被告於系爭租約終止後既仍占用系爭房屋，且未能舉證有其
29 他得繼續占用之合法權源，自屬無權占用。又系爭房屋於終
30 止時之每月租金為2萬5000元，被告繼續占用系爭房屋使
31 用，足認其獲有相當於租金之利益，致原告受損害，原告請

01 求被告返還不當利得，應屬可採。再者，原告自承：①於訴
02 訟前經被告之父姚健培同意將其原交付擔保之5萬元現金用
03 於抵充113年5、6月份租金；②又被告於同年7月16、20日各
04 匯款1萬元，用於抵充同年4月份其中2萬元租金（尚欠5000
05 元）；③被告於同年8月20日匯款1萬元，用於抵充前開4月
06 份尚欠5000元及7月份尚欠之5000元；④是截至113年11月底
07 前，被告還積欠113年8月份5000元，及同年9月、10月、11
08 月份各2萬5000元，合計8萬元；⑤再以押租金5萬元抵償
09 後，被告還有欠3萬元等語（8萬元－5萬元＝3萬元，南簡卷
10 30-31頁）。從而，原告依不當得利法律關係，請求被告給
11 付尚欠之3萬元，及自起訴狀繕本送達被告（調解卷93頁）
12 翌日即113年9月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
13 息，並自113年12月2日（即原113年12月份租期始日）起至
14 返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當得利2萬500
15 0元，應屬有據。

16 (三)至原告請求違約金部分，依系爭租約第14條第3項約定：

17 「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示
18 不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅
19 期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足
20 1個月者，以日租金折算）至返還為止。」，就此，原告請
21 求被告給付違約金，固屬有據。惟按，約定之違約金額過高
22 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定
23 之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數
24 額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核
25 減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。本院
26 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
27 積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收
28 益，並衡諸被告未依約搬遷，致原告須為追討、喪失其他利
29 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
30 況，以及系爭房屋附近地點之情況等因素，認原告請求按月
31 以租金1倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金

01 百分之20計算即5000元為適當，逾此範圍，即無可採。
02 五、綜上所述，原告依據所有物返還、租賃契約、不當得利法律
03 關係，請求(一)被告應將系爭房屋返還原告；(二)被告應給付原
04 告3萬元及自113年9月4日起至清償日止，按年息百分之5計
05 算之利息，並自113年12月2日起至返還系爭房屋之日止，按
06 月給付2萬5000元，及自各期按月給付到期日（每月5日）之
07 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被
08 告應自113年9月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付500
09 0元違約金，及自各期按月給付到期日（每月5日）之翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
11 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件係
12 依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易程序所為被
13 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
14 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。原告雖聲請依職權宣告
15 假執行，惟此僅促使法院職權發動，不另為假執行准駁之諭
16 知。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附
17 麗，應併予駁回。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

20 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

21 法 官 蔡雅惠

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

27 書記官 陳尚鈺