臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第129號

原　　告　蔡茂林

000000000000000000

被　　告　林彩玉

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111 年6 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬元為原告供擔保後，免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造訂立之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第7條第4項約定，雙方合意以租賃標的物所在地之地方法院即本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。原告起訴時訴之聲明為：「㈠被告應將坐落於臺北市○○區○○○路○段00號3樓之2房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）4萬元，及自民國109年10月1日起至遷讓之日止按月賠償；㈡被告應賠償109年10月1日起至110年9月30日之大樓管理費18,513元，及110年10月1日起至遷讓之日止之管理費每月1,596元」，嗣於111年6月9日當庭變更上開聲明為如主文第1項所示，核屬減縮應受判

決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

三、本件被告經合法通知，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。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告前向其承租系爭房屋，兩造於109年9月24日簽訂系爭租約，約定租期為109年10月1日起至110年9月30日，共計1年，每月租金2萬元（未稅），被告並交付2個月房租即4萬元作為押租金，且約明倘租約期滿後未續約，被告即應交還系爭房屋，如未依約返還，被告應賠償每日租金五倍之違約金。嗣原告無續約意願，於110年7月30日以存證信函提前通知被告系爭房屋於租期屆滿後不繼續出租，被告應如期搬離，惟被告仍遲至110年12月30日始返還系爭房屋予原告，是被告於110年10月1日至同年12月30日無權占有系爭房屋共3個月，因此受有相當於租金之不當得利6萬元（計算式：2萬元x3個月＝6萬元）。又原告依系爭租約第7條第2項約定，另得請求被告給付其無權占有期間，按月以租金1倍計算之違約金共6萬元（計算式：2萬元x3個月＝6萬元），以上合計12萬元（計算式：6萬元＋6萬元＝12萬元）。為此，爰依民法第179條規定、系爭租約第3條、第7條第2項約定，請求被告給付相當於租金之不當得利及違約金等語。並聲明：㈠被告應給付原告12萬元；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠兩造間租賃關係已因約定租期屆至而消滅：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段定有明文。又系爭租約第2條約定：「租賃期間

計壹年，自民國109年10月1日起至110年9月30日止」，系爭租約第5條第4項前段約定：「乙方（即被告）應於租約終止或租約期滿時，將房屋回復原狀並遷讓交還，所謂『交還』是指與甲方（即原告）完成屋況及設備點交手續」。而定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益（最高法院101年台上字第1398號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第2條明文約定系爭房屋之租賃期間為109年10月1日起至110年9月30日止，而原告於上開租賃期限屆至前，於110年7月30日發函告知被告不再繼續出租系爭房屋等情，有系爭租約、臺北六張犁郵局存證號碼000271存證信函暨郵件收件回執為憑（見本院110年北司補字第2505號卷，下稱北司補卷，第13至15、33、35至36頁），足認兩造間系爭租約所生之租賃法律關係已因約定租期屆滿而告消滅，則被告依系爭租約第5條第4項前段約定，即負有返還系爭房屋予原告之義務。

㈡原告得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利6萬元：

1.按系爭租約第3條第1項約定：「房屋租金：每月貳萬元整（未稅）」、第4項約定：「押金：為貳個月租金，金額為肆萬元整，乙方（即被告）於簽訂本契約時同時給付甲方（即原告），於乙方交還房屋及結清費用，並將戶籍及公司行號遷出完成時，由甲方無息退還乙方」。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。另按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最

高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。

2.經查，原告主張系爭房屋租期屆滿後，被告遲於110年12月30日始返還系爭房屋等情，業據其提出切結書為證（見本院卷第33頁），而被告受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，可徵原告上開主張為真實。是兩造間之租賃關係於110年9月30日因期滿而消滅，被告本得繼續占有系爭房屋之法律上原因已不復存在，其於110年10月1日起至110年12月30日均屬無權占有，並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，故原告依民法第179條規定，請求被告返還無權占用系爭房屋之3個月期間，每月相當於系爭租約月租金2萬元之不當得利，共計6萬元（計算式：2萬元x3個月＝6萬元），核屬有據。至原告雖不否認被告有依系爭租約第3條第4項約定給付押租金4萬元，惟原告已退還此押租金予被告，並經被告簽收無誤，有交還租賃押金證明書在卷可佐（見本院卷第61頁），則本件已無押金可予抵充，附此敘明。

㈢原告得依系爭租約第7條第2項約定，請求被告賠償違約金6萬元：

1.系爭租約第7條第2項約定：「乙方（即被告）於終止租約或租約期滿且未完成續約不交還房屋，自終止租約或租約期滿之翌日起，乙方應支付甲方（即原告）房屋每日租金伍倍的違約金，直到乙方遷出完成為止」，可知系爭租約租賃期間屆滿且兩造未完成續約時，倘被告未能如期返還系爭房屋，即應支付違約金予原告。另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上

字第107號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約之租賃期間於110年9月30日屆滿，惟被告迄至110年12月30日方返還系爭房屋等情，均詳前述，是原告主張被告遲延返還系爭房屋，其得依系爭租約第7條第2項約定，請求被告給付其遲延3個月期間之違約金，已然有據。又原告自述其早有出售系爭房屋之規劃，於系爭租約租期屆滿前即已發函通知被告將不續約，惟被告仍未按期返還房屋，致其遭新屋主砍低房價約100萬元，於111年1月1日方完成系爭房屋之過戶手續等語（見本院卷第70頁），並有110年7月30日臺北六張犁郵局存證號碼000271存證信函暨郵件收件回執在卷可憑（見北司補卷第13至15、35至36頁），應堪信為真。本院衡酌不動產之占用情形為影響其交易價格之因素之一，而原告因被告無權占有系爭房屋，致其難以自由處分系爭房屋，影響其售屋之既定計畫，縱能尋得買家，亦因該屋之占有情況受有開價之限制，因認原告請求被告給付以每日1倍租金計算之違約金（每日1倍之租金如按月計，即等同於每月1倍之租金，即2萬元），並無過高之情事，且未逾系爭租約第7條第2項所約定之範圍，自無酌減之必要，則原告請求被告給付110年10月1日至同年12月30日之違約金6萬元（計算式：2萬元x3個月＝6萬元），核屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定、系爭租約第3條、第7條第2項約定，請求被告給付12萬元，為有理由，應予准許。又原告雖陳明願供擔保請為宣告假執行，然本判決所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，並就被告部分依職權宣告供擔保免為假執行。至原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦不另為准駁之諭知，末此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　24　　日

民事第五庭　　法　官　　劉娟呈

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　廖健宏