

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡字第25號

原告 李靖

訴訟代理人 宋立文律師

被告 陳許月香

陳宜美

上一人

訴訟代理人 陳文賢

上列當事人間請求讓房屋等事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾貳萬玖仟參佰壹拾參元，及自民國一百一十二年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬玖仟參佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）5,435元，並自民國112年5月11日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告5萬元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並清償水、電、瓦斯、管理費等費用至遷讓第一項房屋之日止。三、願供擔保，請准宣告假執行等語（見北簡卷第11頁）。嗣數次變更聲明，最終確認聲明為：一、被告應連帶給付原告12萬

01 9,313元，及自112年11月13日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息。二、願供擔保，請准宣告假執行等語（見
03 本院卷第473至474頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合
04 於前揭規定，應予准許。

05 二、次按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬
06 於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應
07 以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡
08 易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，同一地
09 方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定有
10 明文。原告前揭之原聲明訴訟標的價額逾50萬元，本應適用
11 通常訴訟程序，嗣於本院審理中變更聲明如前所述，致其訴
12 之全部屬於民事訴訟法第427條第1項所定應適用簡易訴訟程
13 序之範圍，依前揭規定，自應由本院改用簡易程序繼續審
14 理，併予敘明。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 (一)被告陳許月香邀同被告陳宜美為連帶保證人自109年11月11
18 起起向原告承租系爭房屋，雙方簽訂有房屋租賃契約書，約
19 期一年，嗣雙方再簽訂增補契約書，變更租賃期間為109年1
20 1月11日至111年11月10日止，另於111年11月4日再簽訂房屋
21 租賃契約書（下稱系爭租約），再度續約半年，租賃期間自
22 111年11月11日起至112年5月10日止，每月租金新臺幣（下
23 同）2萬5,000元，被告陳許月香應於每月11日前繳納水、
24 電、瓦斯及管理費等費用，均由被告陳許月香負擔。

25 (二)被告陳許月香就系爭房屋租賃相關事務均委由同住被告陳宜
26 美與原告聯絡，原告於112年3月3、4日即以文字訊息通知被
27 告陳宜美租約到期後要收回系爭房屋不再續租，同年4月10
28 日、21日至5月11日，雙方討論退租點交事宜，原約定於同
29 年5月11日上午點交租賃房屋，惟當日被告陳許月香避不見
30 面拒不點交還屋，經原告多次催告點交返還系爭房屋，兩造
31 終於112年10月15日完成返還、點交系爭房屋。經結算，被

01 告陳許月香原積欠112年4月至6月、112年10月1日至15日管
02 理費計2,450元、110年11月電費2,468元、112年5月11日至1
03 5日無權占用系爭房屋受有相當於租金之不當得利12萬9,167
04 元【計算式： $(2萬5,000元 \times 5) + (2萬5,000元 \times 5/30) = 12$
05 萬9,167元】，及依照系爭租約第12條第2項約定，被告陳許
06 月香應付月租金1倍之懲罰性違約金12萬9,167元，合計26萬
07 3,252元，扣除被告陳許月香先前匯款8萬3939元及押金5萬
08 元後，被告陳許月香尚欠12萬9,313元未給付，而被告陳宜
09 美為被告陳許月香系爭租約之連帶保證人，依約應負擔連帶
10 清償責任。為此，依民法第179條規定、系爭租約約定，訴
11 請被告連帶給付等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告12萬
12 9,313元，及自112年11月13日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告就系爭房屋內設備諸如冷氣機、門鎖、床
15 架、瓦斯爐、熱水器損壞均推諉不修繕，致房屋功能減損，
16 未合於所約定居住使用，並致被告受有損害。況依系爭租約
17 第3條第2項約定，原告並未於租賃期限屆滿一個月前，以書
18 面通知被告不續約，故系爭租約到期後應視為自動續約半年
19 即至112年11月10日，原告提前終止系爭租約不合法。被告
20 於系爭租約屆滿前有權使用系爭房屋，並未構成不當得利，
21 原告其請求被告給付相當於租金之不當得利及違約金，均無
22 理由。系爭契約第12條第2項有關違約金之約定顯失公平，
23 違反民法第74條第1項，應予刪除，縱認有理由，違約金應
24 予酌減等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
25 回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張與被告陳許月香於111年11月4日簽訂系爭租約，上
28 載租賃期間自111年11月11日起至112年5月10日止，為期半
29 年，被告陳許月香已於112年10月15日遷出系爭房屋，兩造
30 辦理點交完成等情，有系爭租約在卷足稽（見北簡卷第19至
31 35頁），且為被告二人不爭執，堪信為真實。

01 (二)原告另主張被告陳許月香於系爭租約期限屆滿後，無權占用
02 系爭房屋至112年10月15日，請求被告二人連帶給付相當於
03 租金之不當得利並依租約加計違約金乙情，則為被告二人所
04 否認，並以前揭情詞置辯。查：

05 1.系爭租約已於112年5月10日因租賃期間屆滿而消滅：

06 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，為民
07 法第450條第1項所明定。系爭租約第3條第1項明訂租賃期間
08 為自111年11月11日至112年5月10日止，為期半年。原告於
09 租期屆滿前之112年3月3日、4日，以通訊軟體LINE向被告陳
10 宜美表示「租約到今年5月10日到期，即不再續約」、「我
11 們5/10收回房子就不再續租了」，已向被告陳宜美明示租賃
12 期間屆滿不再續租，並請求遷讓房屋等語，復於112年4月10
13 日與被告陳宜美討論租約到期日即112年5月10日之點交時
14 間、押租金退還等事宜，被告陳宜美並回覆「需要約晚上，
15 最快跟你約19：00」、「我們5/10物品會全部搬離，希望都
16 能清楚」等語，有原告提出之LINE對話紀錄為證（見北簡卷
17 第51頁、本院卷第47頁），依上開對話記錄，顯然可見兩造
18 確認租賃關係於112年5月10日屆滿後，不再續約，姑不論上
19 開對話紀錄不失為書面形式之一種，縱認書面形式不完全，
20 仍無礙於兩造就系爭租約於112年5月10日屆滿後，不再續約
21 之意思表示合致，自應認具有法律上效力，並無被告所辯系
22 爭租約自動續約至112年11月10日之情，是兩造就系爭房屋
23 之系爭租約於112年5月10日因租賃期間屆滿而消滅，應堪認
24 定。

25 2.請求給付相當於租金不當得利及違約金部分：

26 (1)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能
28 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明
29 文。又無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金
30 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
31 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度

台上字第461號判決參照)。原告與被告陳許月香就系爭房屋之系爭租約於112年5月10日因租賃期間屆滿而消滅，業經認定如前，是原告與被告陳許月香自112年5月11日起即已無租賃關係，被告陳許月香並未舉證原告同意其繼續使用，或證明其於租期屆滿後，有合法之占有權源，其於112年5月11日至112年10月15日仍繼續占有使用系爭房屋，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害。本院審諸原告與被告陳許月香間前就系爭房屋訂定租約所約定之租金為每月2萬5,000元，原告主張以此數額為被告陳許月香使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。

(2)又「乙方（即被告陳許月香）未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方（即原告）得按月向乙方請求按照月租金1倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之」為系爭租約第12條第2項所明訂。被告陳許月香於租賃關係消滅後，仍無權占有系爭房屋至112年10月15日止，已如前述，則原告依前揭約定，請求被告陳許月香給付違約金，即屬有據。被告雖抗辯上開違約金約定顯失公平，違反民法第74條第1項，構成暴利行為，應予刪除，或應依民法第252條規定，應予酌減云云。然查：

①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條固定有明文。惟違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。

②被告陳許月香與原告簽訂租約承租系爭房屋時，曾委由被告

01 陳宜美與原告就契約條款為磋商，此有兩造往來對話紀錄可
02 稽（見北簡卷第99頁、本院卷第189、191頁），堪認兩造簽
03 訂系爭租約時被告陳許月香並無輕率、無經驗或被脅迫簽訂
04 租賃契約之情，而被告陳許月香衡量履約之難易度、自己履
05 約之意願、經濟能力等主、客觀因素後，本諸自由意識及平
06 等地位自主決定簽訂系爭租約，同意約定前開違約金條款，
07 自應受該約定之拘束，被告抗辯上開違約金約款違反民法第
08 74條規定云云，顯屬誤會。

09 ③又本院衡以原告於系爭租約租賃期限屆滿前即已向被告明確
10 表明無繼續續約之意，於期限屆滿後，亦以訊息、存證信函
11 通知被告租期屆滿應儘速遷離房屋之意（見本院卷第59至62
12 頁、第197頁），然被告均置之不理等延遲返還系爭房屋違
13 約情節，併參以原告為收回系爭房屋，過程中仍有耗費相當
14 勞力、時間，暨現今一般社會經濟狀況及兩造之利益等一切
15 情狀，認本件原告請求以原定租金1倍計算即每月2萬5,000
16 元之違約金，尚屬適當，並未過高；此外，被告復未舉證本
17 件約定之違約金有何過高情形，是本件應無酌減違約金之必
18 要。

19 (3)基上，原告依不當得利之法律關係並依系爭租約請求被告陳
20 許月香給付相當於租金之不當得利及違約金，均屬有據。而
21 被告陳許月香於系爭租約期限屆滿後，自112年5月11日起至
22 112年10月15日止，受有相當於租金之不當得利12萬9,167元
23 【計算式：（2萬5,000元×5月）+（2萬5,000元×5/30天）＝
24 12萬9,167元】，另應給付月租金1倍之懲罰性違約金12萬9,
25 167元，加計被告陳許月香原積欠之112年4月至6月、112年1
26 0月1日至15日管理費計2,450元、110年11月電費2,468元，
27 合計為26萬3,252元，再扣除原告不爭執被告陳許月香已先
28 後匯款給付8萬3,939元及已扣抵押金5萬元（見本院卷第473
29 至474頁），被告陳許月香尚欠12萬9,313元未給付，原告訴
30 請被告陳許月香如數給付，即有理由，應予准許。

31 (4)又稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債

務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條各有明定。再者，連帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或數人，或全體，同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條第1項所規定。又連帶保證人，即屬民法第273條所稱之連帶債務人。債權人自得直接對之為履行債務之請求(最高法院76年度台上字第2381號裁判意旨參照)。被告陳宜美為系爭租約之連帶保證人乙節，有系爭租約在卷可稽，且為被告不爭執，依前述規定及說明，其自應就承租人即被告陳許月香依系爭租約所負履行義務，及租賃關係消滅後，因被告陳許月香未履行返還租賃物義務而生之損害，即系爭租約消滅後，被告陳許月香仍繼續無權占用系爭房屋之相當租金不當得利及違約金，負保證責任。因此，原告請求被告陳宜美就前述給付不當得利及違約金債務，應負連帶清償責任，亦屬有據。

3. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告請求被告二人連帶給付不當得利、違約金債務，核屬無確定期限，依前揭規定，原告併請求被告給付自民事訴之撤回暨變更訴之聲明狀送達翌日即112年11月14日(本院卷第248頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係及系爭租約約定，請求被告連帶給付原告12萬9,313元，及自112年11月14日起至清

01 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
02 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

03 五、本件原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟
04 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。原告雖聲
05 明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，無須
06 另為准駁之諭知。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未予援用之證
08 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
09 一詳予論駁之必要，併此敘明。

10 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
12 決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
14 民事第一庭 法 官 熊志強

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
19 書記官 蔡斐雯