

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4885號

原告 康黃金月
訴訟代理人 潘宣頤律師
被告 李清雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國112年10月1日起至騰空遷讓返還臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋之日止，按月給付原告新臺幣60,000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣60,000元，及自民國112年12月1日起至清償日止，按週年利率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、本判決第一項於原告以新臺幣906,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,716,441元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項就各到期部分，原告以新臺幣20,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣60,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告以新臺幣20,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣60,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

01 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
02 第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：兩造於民國110年9月1日簽立房屋租賃契約書
06 （下稱系爭租約），被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區
07 ○○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金
08 為新臺幣（下同）30,000元，於每月1日以前繳納，租期為1
09 10年9月1日起至112年8月31日止。原告於租期即將屆滿時，
10 已於112年7月3日以存證信函通知期滿不再續租外，復於同
11 年月14日張貼紙條在系爭房屋大門上，請被告依約於同年9
12 月2日點交房屋歸還，詎被告置之不理，爰依民法第455條前
13 段、第767條第1項前段規定，請求遷讓返還系爭房屋。又，
14 被告於租約屆滿後，無權占有使用系爭房屋，卻仍繼續占有
15 使用，而享有相當於租金之利益，但其僅於112年9月1日匯
16 款30,000元予原告，自112年10月1日起即未再支付，致原告
17 受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告自112年10月1
18 日起至騰空返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當
19 得利30,000元；並依系爭租約第6條約定，按月給付原告以
20 租金5倍即150,000元計算之違約金；暨依系爭租約第12條約
21 定，給付原告因系爭租約涉訟而支出之律師費60,000元等
22 語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.
23 被告應給付原告60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自112年10月1
25 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告180,000。4.願
26 供擔保請准宣告假執行。

27 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述
28 。

29 三、本院判斷：

30 （一）原告主張上開事實，業據提出系爭房屋所有權狀、房屋出租
31 委託書、系爭租約、112年7月3日新莊郵局第305號存證信

01 函、照片、簡訊截圖、慧豐大樓管理委員會112年8月28日慧
02 豐字第112082801號函、點交錄影光碟、慧豐管理費收據、
03 系爭房屋建物登記第三類謄本等件為證（見本院卷第17-3
04 9、43-55頁、第79頁）；被告經合法通知，未於言詞辯論期
05 日到庭，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、
06 第1項規定，視同自認，自堪信為真實。

07 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
08 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
09 第455條前段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致
10 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
11 已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。又如無權占有
12 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
13 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
14 照）。經查，兩造間租賃契約關係因租期屆滿而消滅，被告
15 自應返還系爭房屋，被告迄今未騰空交還，則原告依民法第
16 455條前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有
17 據。又，被告於租賃契約關係消滅後，即無繼續占用系爭房
18 屋之合法權源，其未依約騰空遷讓返還予原告，而繼續占有
19 使用，並獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用之損
20 害，故原告依民法第179條規定，請求被告給付自112年10月
21 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，以每月30,000元計算之
22 相當於租金之不當得利，亦應予准許。

23 (三)違約金請求部分：

24 1.系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除
25 經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心
26 按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如
27 不即時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍
28 之違約金至遷讓完了之日止，乙方決無異議。」又按約定之
29 違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定
30 有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定
31 核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減

之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決要旨參照）。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。

2. 查，兩造間租賃契約關係於112年8月31日因租期屆滿而消滅，被告應依約定騰空遷出並交還系爭房屋，被告未依約履行，則原告主張其依上揭約定，得請求被告給付違約金，核屬有據。惟本院依職權審酌被告於租期屆滿後，未履行遷讓返還房屋之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益；並參酌本件原告除請求給付違約金外，另依民法第179條規定請求按月給付相當於租金金額之不當得利，如再加計按月以租金5倍計算之違約金，其總額即相當於原約定租金額之6倍，實屬過高；並考量此等違約金對於促使被告依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，並參酌內政部所訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第3項租賃關係消滅時，承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止之規定，認本件違約金應酌減至按月以租金之1倍計算，即每月為30,000元，較為妥適，爰依前揭規定酌減之。

3. 從而，原告請求被告自112年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付30,000元違約金，為有理由，應予准許。至逾此範圍之違約金請求，則屬無據，應予駁回。

(四) 律師費部分：

1. 系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之

01 權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
02 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」被告未依約返還系
03 爭房屋，經原告催告履行而不理，致原告需委任律師起訴以
04 維正當權益，因而支出律師費60,000元等情，業據提出勝丞
05 律師事務所收據為證（見本院卷第41頁），堪認屬實，故原
06 告依上開約定，請求被告賠償，自屬有據。

07 2.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
14 第203條分別定有明文。原告此項請求，並無確定期限，亦
15 無約定遲延利息之利率，故原告請求加計自起訴狀繕本送達
16 被告翌日即112年12月1日（見本院卷第85頁）起算之法定遲
17 延利息，即屬有據。

18 四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭
19 房屋騰空遷讓返還予原告；依民法第179條規定，請求被告
20 自112年10月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
21 付原告相當於租金之不當得利30,000元；依系爭契約第6條
22 約定，請求被告自112年10月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋
23 之日止，按月給付原告違約金30,000元；依系爭租約第12條
24 約定，請求被告給付律師費60,000元，及自112年12月1日起
25 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息等部分，應予准
26 許。至逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告依
27 民法第455條前段規定，請求騰空遷讓返還系爭房屋既有理
28 由，本院即毋庸就選擇合併之民法第767條第1項前段規定部
29 分，再予審究，併此敘明。

30 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核就原告勝訴部
31 分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；另並依

民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失依據，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據及理由：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。本件僅駁回原告部分違約金請求，該部分係屬附帶請求，依原告起訴時應適用之修正前民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其訴訟標的價額，故本件訴訟費用由被告負擔，應屬適當，爰命被告負擔本件全部訴訟費用。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第一庭 法 官 李桂英

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 113 年 2 月 22 日
書記官 劉士筠