

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6081號

原告 俊宏投資股份有限公司

法定代理人 陳俊雄

訴訟代理人 卓家立律師

謝瑋玲律師

陳彥廷律師

被告 楊怡然

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月6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○○街○號七樓之二房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告如附表「積欠租金」欄所示之款項及如「利息」欄所示利息。

三、被告應自民國一一二年十一月二十六日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟伍佰元。

四、被告應自民國一一二年十一月二十六日起至返還第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣參佰元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣拾壹萬玖仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告分別以如附表「供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以如附表「積欠租金」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以新臺幣貳萬伍

01 仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 十、本判決第四項於原告就各到期部分以新臺幣壹佰元為被告供  
03 擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以新臺幣參佰元  
04 為原告預供擔保，得免為假執行。

05 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
09 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
10 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，關於請求按月給  
11 付相當於租金之不當得利部分係聲明「被告應自民國112年  
12 11月26日起至返還門牌號碼臺北市○○區○○街0號7樓之2  
13 房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺幣（下  
14 同）2萬5,500元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按  
15 週年利率5%計算之利息」，嗣又聲明「被告應自112年11月  
16 26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬5,500  
17 元」，核屬縮減應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准  
18 許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，兩造於111年11月  
21 25日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定原告將系爭  
22 房屋出租予被告，租期自111年11月26日起至112年11月25日  
23 止，每月租金2萬5,500元，並應於每月26日前給付；嗣因被  
24 告自112年5月26日起即未再繳付租金，扣除押租金後，尚積  
25 欠如附表所示之3期房租未繳，原告乃於112年11月15日以存  
26 證信函請求被告給付積欠之租金及表明租賃期滿後無續租意  
27 願，然被告仍置之不理，迄今仍占有系爭房屋並受有相當於  
28 租金之不當得利益；原告依系爭租約第10條之約定，另可於  
29 被告期滿未遷讓房屋時，請求按日依每日租金3倍計算之違  
30 約金。爰(一)擇一依民法第455條前段、第767條第1項前段規  
31 定；(二)依系爭租約第3條、第10條、民法第179條之規定提起

01 本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還  
02 原告；(二)被告應給付原告如附表「積欠租金」欄所示金額，  
03 及如附表「利息」欄所示利息；(三)被告應自112年11月26日  
04 起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬5,500元；(四)被  
05 告應自112年11月26日起至返還系爭房屋之日止，按日給付  
06 原告2,550元；(五)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告確實自112年5月26日後即未再繳納租約，當  
08 時因向管理員反映冷氣太大聲無法入眠，遂提出以押租金扣  
09 抵2期租金後提前搬走之想法；但因被告母親失智狀況加  
10 遽，造成被告心理負擔極大而無法專心在工作上，導致生意  
11 不好，原本醫院通知要於心導管擴張手術後裝支架也沒有錢  
12 裝，故經濟上無法負擔租金，並非刻意不繳房租和侵占系爭  
13 房屋。請求給予寬限期，被告欠繳的租金都會支付，但因現  
14 在經濟有困難，連吃飯都要跟親友借錢，而無法支付；且被  
15 告實際承租坪數才6坪，原告請求之違約金亦屬過高等語，  
16 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)  
17 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、經查，兩造於111年11月25日訂定系爭租約，約定租期自111  
19 年11月26日起至112年11月25日止，每月租金2萬5,500元應  
20 於每月26日前給付，被告自112年5月26日起即未再繳付租  
21 金，扣除押租金後仍積欠112年8月至10月之租金，經原告於  
22 租期屆滿前以存證信函通知無續租之意願，並請求清償積欠  
23 之租金，該存證信函於112年11月16日送達被告等情，有系  
24 爭租約、存證信函可憑（本院卷第17至25頁），且為被告所  
25 不爭執（本院卷第53、80至82、93頁），堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告得否請求被告騰空遷讓  
28 返還系爭房屋？(二)被告應否給付積欠之租金、利息及返還不  
29 當得利？(三)原告請求之違約金是否過高？茲分述如下：

30 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告：

31 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租

01 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
02 第455條前段分別定有明文。經查，原告主張系爭租約業已  
03 屆期而未續租，被告並無占有系爭房屋之法律上原因，卻仍  
04 繼續占有系爭房屋等情，為兩造所不爭執，業經認定如前。  
05 準此，兩造間租賃關係既已消滅，被告復無繼續占有系爭房  
06 屋之法律上權源，自不得再繼續占有系爭房屋，原告依民法  
07 第455條前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自  
08 屬有據，應予准許。至被告辯稱其因母親身體狀況及經濟不  
09 佳而無從覓得其他房屋居住等語，並非於法律上得持續占用  
10 系爭房屋之事由，此揭抗辯應無理由，併予敘明。

11 (二)被告應給付如附表所示積欠之租金及遲延利息：

12 1.次按本租約期限內每月租金為2萬5,500元，爾後契約期間  
13 內，應於每月26日前匯入出租人指定之帳戶（帳戶資料詳  
14 卷），系爭租約第3條第1項前段定有明文。本件被告經扣除  
15 押租金之數額後，尚未給付112年8月至10月等3期租金乙  
16 事，為兩造所不爭執，已經認定如上。故本件原告依系爭租  
17 約前開約定請求被告給付如附表「積欠租金」欄所示租金，  
18 為有理由；被告以上情抗辯其無資力給付，因非屬兩造間約  
19 定或法律規定之抗辯事項，要無理由。

20 2.再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
21 任，民法第229條第1項定有明文。查本件被告積欠如附表所  
22 示各期租金，每期到期日依前述約定即為該月26日，故原告  
23 依上開約定規定，自得請求就此部分加計如附表「利息」欄  
24 所示遲延利息，故原告此部分請求，亦屬有據，應予准許。

25 (三)被告應按月給付相當於租金之不當得利：

26 又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，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人房屋，  
28 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，故如無權占  
29 用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於  
30 租金之利益。查系爭租約既於112年11月25日期滿消滅，被  
31 告即無繼續占有使用系爭房屋之正當權源，則被告仍使用系

01 爭房屋，核屬無權占有，且其因此受有使用系爭房屋之利  
02 益，並致原告受有相當於租金之損害，是原告主張被告無權  
03 占有系爭房屋，每月所獲得之利益，以兩造間約定之每月租  
04 金2萬5,500元計算，堪屬適當。

05 (四)本件原告得請求被告按日給付違約金，惟違約金約定過高，  
06 應予酌減至每日300元：

07 1.另按承租人於租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租外，如  
08 不及時遷讓交還房屋時，出租人每日得向承租人請求按照日  
09 租金3倍之違約金，至遷讓完了之日止，系爭租約第10條定  
10 有明文。本件依系爭租約約定每日租金為850元（計算式：  
11  $25,500 \div 30 = 850$ ），故依上揭約定，原告得請求被告自112  
12 年11月25日租期屆滿後之違約金，固約定為每日2,550元。

13 2.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
14 第252條定有明文。且同法第148條第2項規定，行使權利，  
15 履行義務，應依誠實及信用方法。則約定之違約金是否過  
16 高，除應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上  
17 所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一  
18 切利益為衡量標準，尚非不能依誠信原則予以檢驗，此不問  
19 違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用，尤  
20 以當事人約定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人  
21 除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不  
22 履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補者（最高  
23 法院106年度台上字第1389號判決意旨參見）。

24 3.觀以系爭租約雖未明定前開違約金之性質，但原告業已陳明  
25 為懲罰性違約金（本院卷第93頁）；而本件被告稱其與母親  
26 同住，113年4月起母親失智狀況加劇，致其心理壓力極大，  
27 無力繼續工作，其母親又於113年6月底緊急住院，出院後已  
28 坐輪椅，其雖經通知須裝心臟支架，但無資力負擔醫療金額  
29 等語（本院卷第53、95頁），並提出臺北市立聯合醫院仁愛  
30 院區出院病歷摘要、照片為證（本院卷第55、57頁）。本院  
31 審酌被告於租期屆滿後繼續占用系爭房屋，雖使原告受有無

01 從自行使用或另行出租之損害；但被告前揭所辯並非全然無  
02 據，考量系爭房屋租金、位置、兩造資力、利用情形，及原  
03 告業已請求自租賃關係消滅後至被告返還系爭房屋之日止，  
04 相當於租金之不當得利，此段期間之損害已受相當程度之填  
05 補等一切主、客觀因素，認本件違約金每日2,550元（即每  
06 月7萬6,500元）之約定，於具體情節下確屬過高而有違誠  
07 信，故應予酌減為每日300元，較為適當，逾此範圍之請  
08 求，則屬無據，不應准許。

09 五、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返  
10 還系爭房屋；依系爭租約第3條約定，請求被告給付如附表  
11 所示積欠之租金與利息；依民法第179條規定，請求被告自  
12 112年11月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於  
13 租金之不當得利2萬5,500元；暨依系爭租約第10條約定，請  
14 求被告按日給付違約金300元，均有理由，應予准許；逾此  
15 範圍之請求即無理由，應予駁回。另本院既已依民法第455  
16 條前段規定准許原告如主文第1項所示之請求，則其依同法  
17 第767條第1項前段請求之部分，即無庸再予論斷，附此敘  
18 明。

19 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與  
20 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告  
21 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
26 民事第三庭 法 官 陳冠中

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
31 書記官 劉則顯

01  
02

附表：（民國／新臺幣）

| 項目        | 積欠租金     | 計息金額     | 利息                   |      | 供擔保金額  |
|-----------|----------|----------|----------------------|------|--------|
|           |          |          | 起迄日                  | 週年利率 |        |
| 112年8月租金  | 2萬5,500元 | 2萬5,500元 | 112年8月27日起<br>至清償日止  | 5%   | 9,000元 |
| 112年9月租金  | 2萬5,500元 | 2萬5,500元 | 112年9月27日起<br>至清償日止  | 5%   | 9,000元 |
| 112年10月租金 | 2萬5,500元 | 2萬5,500元 | 112年10月27日起<br>至清償日止 | 5%   | 9,000元 |