臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6789號

原　　告　林志賢
訴訟代理人　吳煜德律師
　　王琛博律師
上　一　人
複　代理人　周信愷律師
被　　告　孔翎
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　劉秋明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於114年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項原請求：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地暨其上同段2635建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號4樓房屋（下稱該建物為系爭房屋，建物登記謄本見北簡卷第93頁）遷讓返還予原告（北簡卷第9頁），嗣於民國114年5月29日以民事變更聲明暨爭點整理狀變更聲明第1項為：被告應將系爭房屋遷讓返還予原告（本院卷第99至100頁）。核原告所為上開訴之變更，係基於同一基礎事實而主張，並減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於112年1月20日將系爭房屋出租予被告，兩造並簽訂系爭租約，約定租賃期間自112年1月20日起至113年1月20日止，每月租金新臺幣（下同）1萬3000元，原約定被告應按月於每月5日前給付1個月份租金，嗣口頭約定每月20日前繳納當月份租金，兩造並於系爭租約但書就系爭租約租期屆滿後關於系爭房屋之買賣事宜訂立買賣契約之預約。系爭租約於113年1月20日屆滿，兩造亦未能依系爭租約但書成立買賣契約，伊遂於113年6月函催被告於113年7月7日前重新簽約，逾期未簽約則不再出租，被告應將系爭房屋返還予伊，詎被告於113年6月18日收受上開終止租約之通知後未依限與伊重新簽訂租賃契約，系爭租約已於113年7月7日終止，被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋，屬無權占有，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害。爰依系爭租約第17條約定、民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予伊，並依民法第179條規定，請求被告給付自113年7月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬3000元，依系爭租約第8條約定，請求被告按月給付違約金2萬6000元，另依系爭租約第15條約定，請求因被告違約涉訟致伊支出之律師費15萬元等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬3000元；㈣被告應自113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬6000元；㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊於27年前自奈及利亞來臺即向原告承租系爭房屋，因兩造皆有買賣系爭房屋之意願，故於112年1月20日簽訂系爭租約時附加但書就系爭房屋成立買賣契約，約定房屋買賣價金為735萬元，伊並給付20萬元作為定金，另為利原告辦理自住使用以於將來移轉房地時節省稅金，伊將原設於

系爭房屋之全家戶籍皆遷出，兩造並因此於系爭租約但書第2條約定原告免收伊1年租金，且因原告告知系爭房屋將來為伊所有，應由伊負擔房屋修繕費用，故於系爭租約但書第3條約定修繕費用由伊負擔，另手寫約定至遲應於113年4月30日將買賣價金支付完畢之停止條件，伊為此已備好自備款75萬元，並透過地政士事務所覓得銀行談妥貸款事宜，然伊自113年2月19日起要求簽訂買賣契約均未獲回應，原約定於113年5月28日商討簽訂買賣契約事宜，原告卻逕於113年5月23日通知伊因兒子決定不賣了故不續行系爭房屋之買賣手續，致伊未能如期交付價金予原告，原告以上開理由阻止交付系爭買賣契約之停止條件成就，應視為伊已於113年4月30日將價金支付完畢，原告亦早於簽訂系爭租約但書之買賣契約起即依兩造買賣關係將系爭房屋交付予伊使用，僅尚未完成移轉登記，伊並非無權占有系爭房屋，原告不得請求伊遷讓房屋並請求伊給付相當於租金之不當得利，又伊並無違約情事，原告亦不得請求伊按月給付違約金及支付本件律師費用，縱伊有違約情事，原告請求之律師費過高應予酌減，且僅得沒收押租金作為違約金始屬合理等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第81至82、101至102、117至118頁）：

㈠兩造於112年1月間有被證三之LINE對話紀錄。

㈡兩造於112年1月20日簽訂系爭租約，原告將名下系爭房屋出租予被告，租賃期間為112年1月20日起至113年1月20日止，每月1萬3000元租金，原簽約時雙方約定於每月5日前繳納1個月份租金，簽約後雙方口頭約定為每月20日前繳納當月份租金。

㈢系爭租約第8條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2倍之違約金

至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」；第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」；第17條約定：「甲乙丙各方應遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房(店)屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責」。

㈣原告於113年6月間寄發存證信函予被告，被告於113年6月18日收受，通知被告應於113年7月7日前與原告洽商重新訂約之事宜並簽訂新約，逾期未簽訂新約，被告即應將系爭房屋返還予原告。

四、本院之判斷：

㈠按契約有預約與本約之分。其因當事人由他方受有定金，依民法第248條規定，視為成立之契約。究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思定之，不得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立「本約」（最高法院70年台上字第1474號民事判決意旨參照）。經查，觀諸系爭租約但書記載：「一、甲乙雙方於112年1月20日口頭議定房屋買賣，議定價金為735萬元，議定時乙方應支付甲方訂金20萬元，並訂於113年1月20日乙方全額付清價金時，房屋買賣契約方得成立。二、甲方於租約期間112年1月20日起至113年1月20日止，承諾免收乙方1年租金，若屆時113年1月20日房屋買賣契約未成立，甲方應於訂金20萬元內扣抵1年之租金。三、甲方對房屋現況含屋齡、屋況房間漏水等均已詳細告知乙方，乙方已全知悉，甲方免收租金期間同意乙方作房屋修繕，修繕費用乙方自行負擔，若房屋買賣契約未成立，乙方不得要求甲方賠償，(支付修繕費用)。手寫部分：『甲乙雙方議定最晚希望113年2月30日完成買賣手續。如2月30日未能完成，最晚期限應於113年4月30日完成』」（北簡卷第60頁），其中「議定時乙方應支付甲方訂金20萬元」、「房屋買賣契約方得成立」、「若屆時113年1月20日房屋買

賣契約未成立」、「若房屋買賣契約未成立」等內容，可見系爭租約但書為買賣契約之預約。

㈡次按民法第767條第1項物上請求權之規定，並非強行規定，基於私法自治及契約自由原則，倘未違反法律強制規定或公序良俗，當事人非不得以特約予以限制，並成為當事人間之行為規範。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。系爭租約第8條固有租期屆滿遷讓返還房屋之約定，惟依兩造買賣契約之預約記載在系爭租約之但書，足見兩造之真意為租期屆滿兩造即訂立買賣契約之本約，即先租賃後買賣之意，則於兩造嗣後未成立買賣本約，被告始負有遷讓返還系爭房屋之義務，而非謂租期屆滿，被告即應立即遷讓房屋，始合於兩造先租賃後買賣之真意，則原告依系爭租約及民法第767條第1項規定行使權利，應受兩造先租賃後買賣約定之限制。而原告既就系爭房屋與被告成立買賣預約，即應依預約約定，與被告訂立買賣本約，並進而依本約履行交付買賣標的物及移轉所有權之義務，且被告已向原告為訂立買賣契約之意思表示，惟經原告拒絕訂約，有LINE對話紀錄可稽（本院卷第67至71頁），原告無故拒絕依買賣契約之預約訂立本約，逕以租期屆滿被告無權占有為由，請求被告遷讓返還系爭房屋，難認其權利之行使合於兩造之上開約定，是被告依兩造約定而有占有系爭房屋之權源，原告依系爭租約第17條約定、民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，應屬無據，被告既非無法律上原因而受有占有使用系爭房屋之利益，亦無何違約情事，原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利1萬3000元，依系爭租約第8條約定，請求被告按月給付違約金2萬6000元，另依系爭租約第15條約定，請求律師費15萬元，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第8條、第15條、第17條約定、民法第179條、第455條、第767條第1項前段規定，請求被告

應將系爭房屋遷讓返還予原告；被告應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬3000元；被告應自113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬6000元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　蕭清清

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　　114　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　蔡沂倢