

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第887號

原告 陳臻

訴訟代理人 朱駿宏律師

被告 江洪川

江正

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶將臺北市○○區○○街00巷0○0號地下室房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣337,000元，及被告江洪川自民國113年2月24日起、被告江正自民國113年3月9日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告江洪川應自民國112年7月2日起至遷讓第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣533元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告連帶負擔60%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣43,100元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣129,300元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣113,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣337,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分，於原告每日以新臺幣178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53

01 3元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：兩造於民國110年6月27日簽立房屋租賃契約（下
10 稱系爭租約），原告將其所有之門牌號碼臺北市○○區○○
11 街00巷0○0號地下室房屋（下稱系爭房屋）出租予被告江洪
12 川，並由被告江正為其連帶保證人；約定租賃期間為110年7
13 月2日起至112年7月1日止，每月租金新臺幣（下同）16,000
14 元。被告江洪川應於111年3月2日前繳納3月份租金16,000
15 元，惟其僅給付原告15,000元，且自111年4月起至系爭租約
16 期滿為止，未再給付租金予原告，計積欠租金241,000元，
17 爰擇一依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，請求被告
18 江洪川給付積欠之租金。又系爭租約之租賃期間於112年7月
19 1日屆滿後，兩造未另行約定展延，被告江洪川應遷讓返還
20 房屋，但其迄今卻仍居住於系爭房屋內，已違反約定，且屬
21 無權占有，爰擇一依系爭租約第6條、第17條約定、民法第4
22 55條、第767條第1項前段、中段等規定，請求被告江洪川將
23 系爭房屋騰空遷讓返還予原告，暨擇一依系爭租約第6條、
24 民法第250條第1項規定，請求被告江洪川給付違約金480,00
25 0元，以上並均依民法第740條規定，請求被告江正負擔連帶
26 保證責任。再，系爭租約於112年7月1日屆滿後，被告江洪
27 川仍繼續占有系爭房屋，係無法律上原因享有相當租金之不
28 當得利，爰依民法第179條規定，請求被告江洪川自112年7
29 月2日起至遷讓日止，按日給付相當於租金之不當得利533元
30 等語，並聲明：1.被告應連帶將系爭房屋騰空遷讓返還予原
31 告。2.被告應連帶給付原告721,000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。3.被告江洪川應自112年7月2日起至遷讓日止，按日給付原告533元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到庭，惟其等先前於言詞辯論期日答辯略以：被告承租系爭房屋不到2個月即發生淹水，直至隔年（111年）7月底、8月初才慢慢乾，被告請原告處理均不處理，111年3月時，被告故意少匯1,000元租金，原告才來跟我們談，原告說會找人來修繕，但談了很多次都無結果。被告曾提出因淹水而造成損害部分，請原告折價賠償，惟原告一直未予答覆，被告並無要佔系爭房屋，解決完被告即會退租，且係原告未告知賠償，亦不來談，被告怎麼付錢，非被告不給錢等語，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院判斷：

原告主張兩造於110年6月27日簽立系爭租約，原告將系爭房屋出租予被告江洪川，並由被告江正為其連帶保證人，約定租賃期間為110年7月2日起至112年7月1日止，每月租金16,000元，以及系爭租約於112年7月1日屆滿後，兩造未合意展期等節，有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第25-37頁），被告亦無爭執，堪信原告主張為實。惟原告依系爭租約及民法上開規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋等，則為被告否認，並執上詞置辯，茲依原告各項請求，分論如下：

(一)原告請求被告江洪川騰空遷讓系爭房屋是否有理？

系爭租約第6條約定「乙方（即被告江洪川）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方。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五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。」系爭租約租期既已於112年7月1日屆滿，未經兩造合意展期，則兩造間之租賃契約關係已因租約期間

01 屆滿而消滅，被告江洪川自應依上開約定，將系爭房屋騰空
02 遷讓返還予原告，被告江洪川迄今未履行，則原告依上開約
03 定，請求被告江洪川騰空遷讓返還，自屬有據。

04 (二)原告請求被告江洪川給付積欠租金241,000元是否合理？

05 系爭租約第3、4條約定「租金每個月新台幣壹萬陸仟元正
06 （收款付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納。」、「租金
07 應於每月2日以前繳納，每次應繳壹個月份乙方不得藉詞拖
08 延。」查，原告主張被告江洪川於111年3月份租金僅繳納1
09 5,000元，欠繳租金1,000元，以及自111年4月起即未給付租
10 金等語，被告江洪川並無爭執（見本院卷第125頁），則原
11 告依上開約定，請求被告江洪川給付積欠租金241,000元
12 （1,000元+16,000元×15月），亦屬有據。

13 (三)原告請求被告江洪川給付違約金480,000元是否合理？

- 14 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
15 252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得
16 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
17 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
18 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決要旨
19 參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事
20 實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約
21 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一
22 部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約
23 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
24 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。
- 25 2.查，系爭租約第6條約定如前述，被告於系爭租約期間屆滿
26 後，迄今仍未遷讓交還系爭房屋，則原告主張其得依上開約
27 定，向被告江洪川請求給付6個月之違約金等語，自屬有
28 據。惟本院依職權審酌被告江洪川於租期屆滿後，未履行遷
29 讓返還房屋之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為
30 租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告江洪川不依約搬
31 遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益；並參

01 酌本件原告除請求給付違約金外，另依民法第179條規定向
02 被告江洪川請求按日給付相當於租金之不當得利（詳後
03 述），如再加計按月以租金5倍計算之違約金，其總額即相
04 當於原約定月租金額之6倍，實屬過高；並考量此等違約金
05 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
06 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
07 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
08 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
09 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
10 定，認本件違約金應酌減至按月以租金之1倍計算，即每月
11 為16,000元，較為妥適，爰依前揭規定酌減之。從而，原告
12 請求被告江洪川給付自112年7月2日起算6個月共96,000元
13 （16,000元×6月）之違約金，為有理由，應予准許。至逾此
14 範圍之違約金請求，則屬無據，應予駁回。

15 (四)原告請求被告江正就前揭(一)至(三)各項請求部分，負連帶保證
16 責任，是否有理？

17 按「保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違
18 約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔。」民法第740
19 條定有明文。查，原告主張被告江正為被告江洪川之系爭租
20 約連帶保證人等語，有系爭租約可稽，被告江正並無爭執。
21 又系爭租約第13條約定「乙方如有違背本契約各條項或損害
22 租賃房屋等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴
23 抗辯權。」茲被告江洪川既有前述違反系爭租約第3條、第4
24 條、第6條約定之情形，則原告請求被告江正就被告江洪川
25 所應負之前揭(一)至(三)責任，與之負連帶保證責任，自屬有
26 據。

27 (五)原告依民法第179條規定，請求被告江洪川自112年7月2日起
28 至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告533元，是否有
29 理？

30 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價

01 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
02 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
03 所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第
04 1695號民事判決意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係
05 指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人
06 使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同
07 占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之
08 損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承
09 租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金
10 利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定
11 租金額之限制。

12 2.系爭租約已於112年7月1日因租期屆滿而消滅，被告江洪川
13 已無合法繼續占用系爭房屋之正當權源，其繼續占用系爭房
14 屋，自屬無權占有，其享受使用系爭房屋之利益即無法律上
15 之原因，並致原告受有不能使用系爭房屋之損害，故原告請
16 求償還相當於租金之不當得利，亦屬正當。本院審酌兩造對
17 於系爭房屋之使用既已有租金之約定，且被告江洪川無權占
18 用系爭房屋所受免繳租金之利益，認以相同標準計算相當於
19 租金之不當得利，應為妥適。是原告依不當得利之法律關
20 係，請求被告自112年7月2日起至遷讓返還系爭房屋之日
21 止，按日給付533元（16,000元÷30），應予准許。

22 (六)至被告雖執上詞置辯，但其等並未提出任何證據以實其說，
23 空言抗辯，自難憑採。

24 (七)從而，原告請求被告江洪川騰空遷讓返還房屋，及給付積欠
25 租金241,000元、違約金96,000元、自112年7月2日起至遷讓
26 返還系爭房屋之日止，按日給付533元之相當於租金之不當
27 得利，暨請求被告江正就上揭騰空遷讓返還房屋、給付積欠
28 租金241,000元、違約金96,000元等部分，與被告江洪川負
29 連帶保證責任，為有理由，應予准許。至原告請求被告2人
30 連帶給付逾上開範圍之違約金請求部分，則屬無據，應予駁
31 回。

01 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為百分之五，民法第229條第1、2項、第233條第1項前
09 段及第203條分別定有明文。系爭租約約定被告江洪川應於
10 每月2日以前給付1個月租金，故原告請求被告2人連帶給付
11 積欠租金部分，核屬給付有確定期限之債務，被告江洪川未
12 依約定期限給付，自各期租金應付之期限屆滿時起即應負遲
13 延責任；至原告請求給付違約金及相當於租金之不當得利部
14 分，則屬給付無確定期限之債務，被告2人經原告起訴迄今
15 仍未給付，自亦應負遲延責任。再上揭債務均無約定遲延利
16 息之利率，故原告請求加計自起訴狀繕本送達被告翌日即被
17 告江洪川自113年2月24日起（見本院卷第91頁）、被告江正
18 自113年3月9日起（見本院卷第93頁），並均至清償日止，
19 按週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

20 五、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第6條約定、民法第740
21 條規定，請求被告2人應連帶將系爭房屋騰空返還予原告、
22 連帶給付積欠租金241,000元、違約金96,000元，合計337,0
23 00元，及被告江洪川自113年2月24日起、被告江正自113年3
24 月9日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨
25 依民法第179條規定，請求被告江洪川自112年7月2日起至遷
26 讓系爭房屋之日止，按日給付原告533元相當於租金之不當
27 得利等部分，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之違
28 約金請求，則屬無據，應予駁回。又原告依系爭租約第3
29 條、第6條約定、民法第740條規定請求既有理由，則就原告
30 請求遷讓房屋部分，選擇合併之系爭租約第17條約定、民法
31 第455條、第767條第1項前段、中段等規定，及就請求給付

違約金部分，選擇合併之民法第250條第1項規定，暨就就請求給付欠租部分，選擇合併之民法第439條規定等，均毋庸再予審究，併此敘明。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
民事第二庭 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 10 月 21 日
書記官 翁鏡瑄