

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1308號

原告 力興資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 柯俊丞

被告 韋台生

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月27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000○0號12樓之11房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬5,411元。
- 三、被告應自民國114年2月6日起至遷讓返還本判決第1項房屋之日止，按月給付原告1萬4,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣58萬9,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣176萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣9,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣2萬5,411元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第3項於原告按月以新臺幣5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告按月以新臺幣1萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其

01 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴  
02 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第  
03 170條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴時之法定  
04 代理人為郭文進，嗣變更為宮文萍並經其聲明承受訴訟，有  
05 原告民國114年5月12日民事聲明承受訴訟暨補充理由狀、原  
06 告公司變更登記表（見本院卷第109至121頁）可考，核與民  
07 事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

## 08 貳、實體方面

### 09 一、原告主張：

10 (一)原告前因民事強制執行拍賣取得訴外人韋德華所有之門牌號  
11 碼臺北市○○區○○路0段000○0號12樓之11房屋（下稱  
12 系爭房屋），於113年10月18日領得不動產權利移轉證書，  
13 並於同年11月5日登記為所有權人。又訴外人韋德華與被告  
14 就系爭房屋訂有租期自113年1月1日起至114年12月31日止之  
15 租賃契約（下稱系爭租約），原告遂於取得系爭房屋後，於  
16 113年11月19日寄發存證信函通知被告系爭房屋已為原告所  
17 有，並請求被告依系爭租約給付租金，惟被告置之不理，於  
18 被告積欠2個月租金後，原告復於114年1月3日寄發存證信函  
19 通知被告將於函到後30日起終止系爭租約，被告於114年1月  
20 6日收受，系爭租約已於114年2月5日終止，被告迄未返還系  
21 爭房屋而無權占有，應依民法第767條第1項前段、第455條  
22 前段規定，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

23 (二)被告迄今仍積欠下列款項：1.依系爭租約第3、4條約定，被  
24 告應按月給付租金新臺幣（下同）7,000元，目前尚積欠113  
25 年10月18日至系爭租約終止日即114年2月5日之租金共2萬  
26 5,411元。2.系爭租約終止後，被告迄未返還系爭房屋，應  
27 自系爭租約終止之翌日即114年2月6日起至騰空遷讓返還系  
28 爭房屋之日止，依民法第179條規定，按月給付相當於租金  
29 之不當得利7,000元，並應依系爭租約第6條約定，按月給付  
30 租金1倍之懲罰性違約金7,000元，共計按月給付1萬4,000元  
31 （計算式：7,000+7,000=1萬4,000元）。爰依民法第767條

01 第1項前段、第455條前段、第179條規定、系爭租約第3、  
02 4、6條約定，提起本件訴訟等語。

03 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告  
04 應給付原告2萬5,411元。3.被告應自114年2月6日起至遷讓  
05 返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬4,000元。4.願供擔  
06 保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告對於系爭房屋將來應遷讓返還、被告應按月  
08 給付租金7,000元不爭執，惟系爭租約原係於114年12月31日  
09 到期，原告所受損害僅止於租金之損失，並無其他損害，故  
10 系爭租約第6條約定之違約金實屬過高，應予酌減等語，資  
11 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如  
12 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、經查，原告前因民事強制執行拍賣取得訴外人韋德華所有之  
14 系爭房屋，於113年10月18日領得不動產權利移轉證書，並  
15 於同年11月5日登記為所有權人。又訴外人韋德華與被告就  
16 系爭房屋訂有系爭租約，原告於取得系爭房屋後告知被告系  
17 爭房屋已為原告所有，並請求被告依系爭租約給付租金，被  
18 告積欠2個月租金後，原告發函通知被告系爭租約於函到後  
19 30日起終止，被告於114年1月6日收受，系爭租約已於114年  
20 2月5日終止，被告迄未返還系爭房屋等情，為兩造所不爭  
21 執，並有本院不動產權利移轉證書、系爭房屋建物所有權  
22 狀、系爭房屋建物謄本、系爭租約、存證信函2件及其回執  
23 等件（見本院卷第31至81頁）可證，堪信為真實。

24 四、原告主張系爭租約於114年2月5日終止，被告迄未返還系爭  
25 房屋而無權占有系爭房屋，應依民法第767條第1項前段、第  
26 455條前段規定，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；被告另  
27 應依系爭租約第3、4、6條約定、民法第179條規定，給付積  
28 欠之租金2萬5,411元、自系爭租約終止之翌日即114年2月6  
29 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  
30 當得利7,000元、租金1倍之懲罰性違約金7,000元等情，為  
31 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓  
02 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；承租人於  
03 租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第425條第1項、第  
04 455條前段分別定有明文。原告主張系爭租約業經終止，被  
05 告應依民法第455條規定騰空遷讓返還系爭房屋予原告等  
06 語。經查：

07 1.原告前因民事強制執行拍賣取得訴外人韋德華所有之系爭  
08 房屋，並於113年11月5日登記為所有權人等節，為兩造所  
09 不爭執，則依上開民法第425條第1項規定，訴外人韋德華  
10 與被告間之系爭租約，對於原告仍繼續存在，堪以認定。

11 2.又原告於取得系爭房屋後告知被告系爭房屋已為原告所  
12 有，並請求被告依系爭租約給付租金，被告積欠2個月租  
13 金後，原告發函通知被告系爭租約於函到後30日起終止，  
14 被告於114年1月6日收受，系爭租約已於114年2月5日終止  
15 等情，亦為兩造所不爭執，則系爭租約業經終止，依上述  
16 民法第455條前段規定，被告即應騰空遷讓返還系爭房屋  
17 予原告，是原告前開主張，洵屬有據。

18 (二)原告主張被告依系爭租約第3、4條約定，應給付113年10月  
19 18日至系爭租約終止日即114年2月5日止積欠之租金共2萬  
20 5,411元【計算式： $7,000 \times (14/31 + 3 + 5/28) = 2$ 萬5,411元，  
21 元以下四捨五入，下同】等語。查系爭租約第3、4條約定每  
22 月租金為7,000元，租金應於每月1日以前繳納等節，有系爭  
23 租約（見本院卷第33頁）可參，而原告主張被告積欠113年  
24 10月18日至114年2月5日之租金未繳納乙節，被告未予爭  
25 執，則原告前揭主張被告應依系爭租約第3、4條約定，給付  
26 113年10月18日至114年2月5日之租金共2萬5,411元等語，即  
27 屬有據。

28 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，  
30 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  
31 用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於

01 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參  
02 照）。復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
03 額，民法第252條定有明文。又違約金有賠償總額預定性質  
04 及懲罰性質之分，後者作為強制債務履行、確保債權效力之  
05 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，  
06 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金  
07 額是否過高，後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，  
08 尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。而當事人於契約中  
09 將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質  
10 者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違  
11 約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

12 (四)原告主張被告於系爭租約終止後，迄未返還系爭房屋，應依  
13 民法第179條規定、系爭租約第6條約定，自系爭租約終止之  
14 翌日即114年2月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給  
15 付相當於租金之不當得利7,000元、租金1倍之懲罰性違約金  
16 7,000元等語。經查：

17 1.系爭租約已於114年2月5日終止，被告迄未返還系爭房屋  
18 等情，為兩造所不爭執，依前開規定及說明，被告無權占  
19 用系爭房屋之期間，即受有相當於租金之利益，則原告主  
20 張被告應依民法第179條規定，自系爭租約終止之翌日即  
21 114年2月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原  
22 告相當於租金之不當得利7,000元等語，核屬有據。

23 2.次查，系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆  
24 滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租  
25 賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張  
26 任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方  
27 請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連  
28 帶保證人丙方，決無異議」（見本院卷第35頁），復觀諸  
29 系爭租約第12條另有約定：「乙方若有違約情事，致損害  
30 甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納  
31 之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（見本院卷

01 第37頁)，可見系爭租約第6條所定之違約金，與系爭租  
02 約中其他損害賠償即第12條約定併列，依上開說明，應認  
03 系爭租約第6條約定違約金之性質為懲罰性違約金。本院  
04 依據卷內現存事證，審酌被告自114年2月6日起迄今未返  
05 還系爭房屋予原告、原告已另請求被告按月給付相當於租  
06 金之不當得利7,000元、內政部113年7月8日所公告「住宅  
07 租賃定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項  
08 第15條第3項記載：「承租人未依第1項規定返還租賃住宅  
09 時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人  
10 請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金  
11 額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還  
12 為止」，以及兩造身分地位等一切情狀，認原告主張懲罰  
13 性違約金為每月1倍之租金即7,000元，尚屬適當。是原告  
14 主張被告應依系爭租約第6條約定，自系爭租約終止之翌  
15 日即114年2月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給  
16 付原告違約金7,000元等語，應為可採。

17 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條規定、系爭租  
18 約第3、4、6條約定，請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返  
19 還予原告。(二)被告應給付原告2萬5,411元。(三)被告應自114  
20 年2月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬  
21 4,000元（計算式：7,000+7,000=1萬4,000元），為有理由，  
22 應予准許。至原告依民法第455條前段所為請求既有理由，  
23 其另依民法第767條第1項前段所為同一請求即無須審  
24 究，併予敘明。

25 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  
26 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
28 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論  
29 列，附此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中華民國 114 年 7 月 18 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

民事第五庭 審判長法官 匡 偉

法官 蔡牧容

法官 張庭嘉

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 7 月 28 日

書記官 蔡庭復