# 臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7669號

原　　告　黃玉珍

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳達德律師

被　　告　陳泯璇

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣32萬9,624元，及自民國115年4月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國115年4月24日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣66萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣199萬6,563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10萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣32萬9,624元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告按月以新臺幣1萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣3萬元為原告預供擔保後，得免為保執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事實

一、原告主張：

㈠原告為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國113年7月21日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為113年8月5日至115年8月4日之2年期間，每月租金為新臺幣（下同）2萬5,000元，管理費用800元由被告負擔。惟被告僅給付113年8月份租金2萬5000元，及於同年9月給付1萬2,000元、10月給付3,000元、11月給付1萬元，114年1月給付8,000元、5月給付1萬5,000元，自113年8月5日起至114年11月5日止，已積欠租金32萬7,000元。原告前於114年1月21日以存證信函催告，請被告依約給付租金，未獲置理，被告迄今已積欠原告租金達2個月，原告依民法第440條第1項規定、系爭租約第15條約定，自得終止系爭租約。故原告以本件起訴狀繕本之送達，作為終止系爭租約之意思表示。被告無繼續占有系爭房屋之合法權源，爰依民法第767條第1項、系爭租約第13條約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告。

㈡被告自113年8月5日起至114年11月5日止，共積欠原告租金32萬7,000元，原告並代墊114年8月至11月間之管理費用2,624元，總計32萬9,625元，爰依系爭租約第4條、第6條約定、民法第179條規定，請求被告給付32萬7,000元及返還代墊管理費2,624元予原告。又被告於起訴狀繕本送達之翌日起，已無繼續占有系爭房屋之權源，被告仍受有繼續占有系爭房屋之利益，爰依系爭租約第13條第3項約定，請求被告自系爭租約終止之翌日至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按

月給付原告相當於租金之2萬5,000元及違約金2萬5,000元等語。

㈢並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告應給付原告32萬9,624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.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告5萬元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告部分：

1.承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第439條前段、第440條第1項分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第455條前段、第767條第1項前段、中段亦分別定有明文。又系爭租約第13條第1項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」、第15條第1款約定：「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：㈠遲付租金之總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。」（本院卷第25頁）。

2.經查，原告主張：兩造於113年7月21日簽訂系爭租約，約定由原告出租系爭房屋予被告，租賃期間為113年8月5日至115年8月4日之2年期間，每月租金為2萬5,000元，管理費用800元由被告負擔。惟被告未依約給付租金，至114年11月5日止，已積欠租金32萬7,000元。原告前於114年1月21日已以存證信函定期催告被告給付租金，被告仍未給付，遂以本件起訴狀繕本之送達，作為終止系爭租約之意思表示。該起訴

狀繕本於115年4月13日寄存送達於新北市政府警察局新店分局安和派出所，依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起經10日即於115年4月23日發生效力，系爭租約業經終止。被告於系爭租約終止後，仍未返還系爭房屋等情，業據原告提出系爭租約、原告玉山銀行帳號000000000000號帳戶存簿封面及內頁、兩造通訊軟體「LINE」對話紀錄、原告114年1月21日存證信函等件為證（本院卷第19至49頁），並有本院送達證明、依職權調取之系爭房屋謄本，在卷可稽（本院卷第67至68、89頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，惟依上開證據，已堪信上情為真正。從而，系爭租約既已於115年4月23日終止，被告占用租賃物即系爭房屋已無正當權源，自應返還系爭房屋予原告。被告未為之，原告依系爭租約第13條第1項、民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，自屬有據。

㈡原告請求被告給付原告32萬9,624元部分：

1.原告請求被告給付32萬7,000元部分：

⑴承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文，已如前述。系爭租約第4條第1項前段約定：「承租人每月租金為2萬5,000元整，每期應繳納1個月租金，並於每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕……。」（本院卷第23頁）。

⑵原告主張：被告應於租賃期間每月5日前給付租金2萬5,000元，然於系爭租約於115年4月23日終止前，尚積欠原告113年8月5日起至114年11月5日間租金32萬7,000元〔計算式：2萬5,000元*16個月（上開期間租金）-7萬3,000元（被告已支付之租金：2萬5,000元+1萬2,000元+3,000元+1萬+8,000元+1萬5,000元）〕，有上開原告玉山銀行帳號000000000000號帳戶存簿封面及內頁、兩造「LINE」對話紀錄可參（本院卷第33至45頁），堪信真實。準此，原告依系爭租約第4條第1項前段約定，請求被告給付租金32萬7,000元，自屬有

據。

2.原告請求被告返還原告代繳納之114年8月至11月管理費2,624元之不當得利部分：

⑴無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又系爭租約第6條第1款約定：「租賃期間，使用房屋所生之相關費用：㈠管理費：由承租人負擔。房屋每月800元整……。」（本院卷第23頁）。

⑵原告主張：被告應於系爭租約期間，負擔系爭房屋每月管理費800元，然被告未繳納114年8月至11月管理費2,624元（計算式：每月管理費656元*4個月），原告復於114年11月7日代繳上開費用，有系爭房屋管理費繳費通知及收據可參（本院卷第51頁），堪認被告受有原告代繳管理費2,624元之不當得利，原告並受有上開金額之損害，故原告依第6條第1款、民法第179條前段規定，請求被告返還2,624元，亦屬有據。

㈢原告請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告5萬元部分：

1.原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利2萬5,000元部分：

⑴無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，已如前述。又無權占用他人之物，受利益係出於受益人之行為，此為非給付型之不當得利，受益人欠缺債權、物權或其他使用收益之權利時，其受益即乏正當依據，無法律上原因，構成不當得利。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。又系爭租約第13條第3項前段約定：

「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額……至返還為止。」（本院卷第25頁）

⑵被告於系爭租約115年4月23日終止後，無合法占有系爭房屋之權源，仍未騰空遷讓返還系爭房屋予原告，致原告受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，且依上開說明，被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，而系爭租約原約定系爭房屋之租金為每月2萬5,000元，是原告依民法第179條前段規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日（即系爭租約終止日翌日）即115年4月24日起（本院卷第89頁）至騰空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2萬5,000元，應屬有據。

2.原告請求被告按月給付違約金2萬5,000元部分：

⑴當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；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年度台上字第1612號判決意旨參照）。而違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

⑵系爭租約第13條第3項約定：「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金

額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（本院卷第19頁），可知本件違約金為因不於適當時期、不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，被告未依約返還系爭房屋予原告，業如前述，原告自得依前開約定請求被告給付違約金。

⑶系爭租約雖約定原告得請求被告給付相當月租金額1倍計算之違約金至返還系爭房屋為止，惟本院審酌原告因被告未依約返還房屋所受損害，應為其每月可得之租金收益2萬5,000元，及原告因被告違約而生之催告返還房屋、處理相關事項等成本損失，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，再參酌以原告請求被告按月給付相當1個月租金之不當得利金額，業經本院准許，堪認兩造約定之違約金應屬過高，應酌減至租金0.2倍即每月5,000元為宜。是原告請求被告自115年4月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5,000元之違約金，應屬有據，逾此範圍即非可採。

四、綜上所述，原告依系爭租約第4條第1項前段、第6條第1款、第13條第1項、第3項約定、民法第179條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告32萬9,624元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年4月24日起至清償日止（本院卷第89頁），按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自115年4月24日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元，均有理由，應予准許。至原告逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依職權宣告被告供相當擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，自無庸逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　蔡沂倢