臺灣臺北地方法院民事判決

115年度重訴字第51號

原　　告　李蕙如

被　　告　鄭麗娟

000000000000000000

　　温政叡

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告鄭麗娟應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號5樓房屋及地下一層B1-5汽車停車位、B1-78機車停車位騰空遷讓返還予原告。

二、被告鄭麗娟應自民國114年11月20日起至遷讓返還第一項房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣9萬元。如對被告鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由被告温政叡給付之。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告鄭麗娟負擔。如對被告鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由被告温政叡負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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款、第3款定有明文。查原告起訴時聲明原為：㈠被告鄭麗娟應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號5樓房屋暨汽車停車位、機車停車位騰空遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）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被告應自民國114年11月20日起至遷讓返還第一項聲明房屋之日止，按月給付原告新臺幣15萬元（本院卷第7頁）。嗣於115年3月16日以民事陳報狀變更聲明為：㈠鄭

麗娟應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號5樓房屋暨如民事陳報狀附圖（本院卷第45頁）所示之B1-5汽車停車位、B1-78機車停車位（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；㈡鄭麗娟應給付原告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。如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由被告温政叡給付之；㈢鄭麗娟應自114年11月20日起至遷讓返還第一項聲明房屋及停車位之日止，按月給付原告15萬元。如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由温政叡給付之（本院卷第41頁）。復於115年7月2日言詞辯論期日撤回上開聲明第㈡項（本院卷第95頁）而變更為：㈠鄭麗娟應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡鄭麗娟應自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15萬元。如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由温政叡給付之。核原告訴之變更，係基於同一基礎事實而主張，且屬應受判決事項之擴張或減縮，揆諸前揭規定，應予准許。

二、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、實體方面

一、原告主張：伊為系爭房屋之所有權人，於113年11月20日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由伊自113年11月20日起至114年11月19日止（計1年）將系爭房屋以每月租金7萬5000元出租予鄭麗娟使用、收益（鄭麗娟為系爭房屋之承租人），温政叡則為鄭麗娟之保證人，承租人應按月於每月20日前給付次月租金。詎租賃期間屆滿後，鄭麗娟仍繼續占有使用系爭房屋，未遷讓返還予伊，屬無權占有，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，應按月給付相當於租金之不當得利7萬5000元，並依約給付相當月租金額1倍之違約金7萬5000元，合計按月給付15萬元。爰依系爭租約第6條第2項、第9條第2項、第4項、民法第179條、第455

條、第767條第1項前段、中段規定，請求鄭麗娟應將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，並應自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊15萬元，溫政叡為系爭租約之保證人，於鄭麗娟不履行不當得利及違約金債務時，由溫政叡代負履行責任等語。並聲明：㈠鄭麗娟應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡鄭麗娟應自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15萬元。如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由溫政叡給付之。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告請求鄭麗娟騰空遷讓返還系爭房屋部分：

1.按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、中段分別定有明文。又依系爭租約第6條第2項約定：「本契約租期屆滿後，非經雙方同意另訂新租約，視為不再續約，乙方應於租賃期滿或契約終止時，將房屋恢復原狀騰空交還...」、第9條第2項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應立將房屋返還甲方，並遷出戶籍或其他登記」（本院卷第17至19頁）。

2.原告主張兩造於113年11月20日簽訂系爭租約，約定由伊自113年11月20日起至114年11月19日止（計1年）將系爭房屋以每月租金7萬5000元出租予鄭麗娟，詎租賃期間屆滿後，鄭麗娟仍繼續占有使用系爭房屋，未遷讓返還予伊等情，業據其提出建物登記第二類謄本、系爭租約、郵局存證信函等件為證（本院卷第13至29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，原告依系爭租約第6條第2項、第9條第2項、民法第455條、第767條第1項前段、中段規定，請求鄭麗娟應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬

有據。

㈡原告請求鄭麗娟給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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，非以請求人所受損害若干為準，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）。

2.鄭麗娟於系爭租約租期屆滿終止後，無合法占有權源，仍繼續使用系爭房屋，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，鄭麗娟無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，鄭麗娟前依系爭租約承租系爭房屋之租金為每月7萬5000元，是原告依民法第179條之規定，請求鄭麗娟自租期屆滿之日即114年11月19日之翌日即114年11月20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7萬5000元，應屬有據。

㈢原告請求鄭麗娟給付違約金部分：

1.按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。又按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年台上字第1612號判例意旨參照）。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。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人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履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106 年度台上字第2453號判決意旨參照）。

2.系爭租約第9條第4項約定：「乙方為依第2項約定返還房屋時，甲方得乙方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）之違約金返還為止。...」（本院卷第19頁），兩造既未另定違約金之性質，此項違約金即應視為損害賠償額之預定，鄭麗娟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鄭麗娟給付違約金。

3.系爭租約雖約定原告得請求鄭麗娟給付相當月租金額1倍計算之違約金至返還系爭房屋為止，惟本院審酌原告因鄭麗娟未依約返還房屋所受損害，應為其每月可得之租金收益7萬5000元，及原告因鄭麗娟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，復酌以原告請求鄭麗娟按月給付相當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1萬5000元為宜。是原告請求被告自114年11月20日起至至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5000元之違約金，應屬有據，逾此範圍即非可採。

㈣原告請求温政叡負保證人責任部分：

1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於

主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。

2.查温政叡為鄭麗娟於系爭租約債務之保證人，有系爭租約附卷可稽（本院卷第21頁），依上開規定，於鄭麗娟不履行不當得利每月7萬5000元及違約金每月1萬5000元合計每月9萬元之債務時，由温政叡代負履行責任。從而，原告主張鄭麗娟應自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9萬元，如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由温政叡給付之，應屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第6條第2項、第9條第2項、第4項、民法第179條、第455條、第767條第1項前段、中段規定，請求鄭麗娟應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並應自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9萬元，如對鄭麗娟之財產強制執行無效果時，由温政叡給付之，為有理由，應予准許。至原告逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　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　　7　　月　　23　　日

書記官　蔡沂倢