

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1338號

上訴人 陳俊霖

被上訴人 東福建設股份有限公司

法定代理人 吳國正

訴訟代理人 陳永昌律師

複代理人 陳傑鴻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年7月30日臺灣臺北地方法院109年度訴字第494號第一審判決提起上訴，本院於110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人自民國一百零九年一月三十一日起至遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○路0段00號4樓房屋之日止，按月給付被上訴人超過新臺幣參萬伍仟元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之五十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國102年10月31日簽訂不動產租賃契約書（下稱102年租約），約定由上訴人向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自102年12月1日起至105年11月30日止，租金每月新臺幣（下同）3萬元，並自103年12月1日起至105年11月30日止，租金調整為每月35,000元，102年租約期滿後，因上訴人仍繼續使用系爭房屋，依法視為不定期限租賃契約，嗣兩造於108年4月19日另簽立不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自108年5月1日起至109年4月30日止，租金每

01 月35,000元，伊並交付更換後之大門鑰匙予上訴人，惟上訴
02 人不僅就102年租約尚積欠租金721,180元，另於系爭租約期
03 間，積欠108年5月至10月之租金合計175,000元，扣除押租
04 金9萬元，仍積欠租金85,000元，合計806,180元，伊以起訴
05 狀作為終止系爭租約之意思表示，上訴人於租約終止後仍占
06 用系爭房屋，依社會通念，上訴人因無權占有系爭房屋可能
07 獲得相當於租金之利益，伊自得請求上訴人自起訴狀繕本送
08 達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
09 之不當得利及1倍懲罰性違約金，合計7萬元(計算式:35,000
10 元+35,000元=70,000元)，爰依民法第179條規定及系爭租約
11 第9條約定，求為命上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至遷
12 讓返還系爭房屋之日止，按月給付7萬元之判決。(原審命
13 上訴人應遷讓返還系爭房屋予被上訴人，並應給付所欠租金
14 806,180元本息，及自109年1月31日起至遷讓返還系爭房屋
15 之日止，按月給付上訴人7萬元，上訴人就返還房屋及給付8
16 06,180元租金本息部分，均未聲明不服，業已確定，另被上
17 訴人對原審駁回逾上開違約金請求部分亦未聲明不服，均非
18 本院審理範圍)。並答辯聲明：上訴駁回。

19 二、上訴人則以：伊願遷讓返還系爭房屋，亦願給付前所積欠租
20 金，惟伊自109年2月間即因系爭房屋所在之大門門鎖遭被上
21 訴人更換而無法進入系爭房屋並遷讓返還，屬不可歸責伊之
22 事由，伊即無不當得利，亦無須支付懲罰性違約金予被上訴
23 人，況伊已於110年4月23日給付3個月之租金，被上訴人請
24 求自109年1月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
25 相當於租金之不當得利及違約金，自無理由等語，資為抗辯
26 。並上訴聲明：(一)原判決主文第三項廢棄。(二)上開廢棄部分
27 ，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、查上訴人因積欠102年租約之租金721,180元及系爭租約之租
29 金85,000元(合計806,180元)，經被上訴人以起訴狀繕本
30 之送達(即109年1月30日)終止系爭租約等情，有102年10
31 月31日及108年4月19日不動產租賃契約書(見原審卷第19至

31頁）、租金催繳通知書（見原審卷第39至47頁）、系爭建物登記第一類謄本及房屋稅繳款書（見原審卷第59、61頁）可按，並為兩造所不爭。被上訴人主張上訴人於租約終止後仍違約占用系爭房屋，而獲相當於租金之利益，爰依民法第179條規定及系爭租約第9條約定之法律關係，請求上訴人自起訴狀繕本送達翌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及1倍懲罰性違約金，合計7萬元（計算式：35,000元+35,000元=70,000元）等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：被上訴人依民法第179條規定及系爭租約第9條約定，請求上訴人按月給付被上訴人不當得利及懲罰性違約金合計7萬元，有無理由？茲析述如下。

四、被上訴人請求上訴人自109年1月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利35,000元部分，為有理由；按月給付被上訴人違約金35,000元部分，為無理由。

（一）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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年度台上字第1695號、106年度台上字第461號裁判意旨參照）。查，被上訴人主張系爭租約於109年1月30日終止後，上訴人迄今仍占有系爭房屋並未將大門及房門鑰匙各1支交還，而尚未將房屋點交與被上訴人乙節，為上訴人所不爭（見本院卷第142、156頁），則上訴人仍繼續占有系爭房屋，無法律上原因受有相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害，被上訴人請求上訴人自109年1月31日起至返還系爭房屋之日止，按每月35,000元計

01 算之相當於租金之不當得利，自屬有據。

02 (二)上訴人雖主張：伊自109年2月間起即因系爭房屋所在之大門
03 門鎖遭被上訴人更換而無法進入系爭房屋，伊未能將房屋遷
04 讓返還，屬不可歸責伊之事由等語，然此為被上訴人所否
05 認。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
06 任，民事訴訟法第277條第1項定有明文；又民事訴訟如係由
07 上訴人主張權利者，應由上訴人負舉證之責，若上訴人先不
08 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗
09 辯即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人
10 之請求。準此，上訴人自應就其主張被上訴人曾於109年2月
11 左右更換鑰匙之事實舉證以實其說。查兩造曾於110年1月13
12 日共同前往系爭房屋測試上訴人持有之大門鑰匙，結果無法
13 開啟一樓大門，為兩造所不爭（見本院卷第82頁），而經本
14 院將上訴人所持有之系爭租約大門鑰匙，與被上訴人之系爭
15 租約大門鑰匙勘驗結果，顯示二支鑰匙構造並不相同（見本
16 院卷第81頁），審之本院所勘驗之二支鑰匙均屬一般構造，
17 與坊間鑰匙店之鑰匙並無特殊處，一般人欲取得類似型式之
18 鑰匙，並非困難，是衡諸經驗法則，上訴人於110年1月13日
19 前往系爭房屋大門測試之鑰匙固無法開啟大門，然其亦無法
20 證明該支鑰匙即為其所主張被上訴人更換前之鑰匙，是上開
21 本院勘驗結果及兩造共同前往測試結果，均無得採為上訴人
22 有利之憑據，再參諸上訴人自陳在109年1月間有再進入過系
23 爭房屋，之後於109年1月底2月初要再進入就無法打開等
24 語，然上訴人係於109年1月30日收受原審言詞辯論期日通知
25 及起訴狀（見原審卷第79頁），對被上訴人本件起訴事實知
26 之甚稔，是依一般常情，倘被上訴人果真更換過新鑰匙，將
27 致其無法正常使用系爭房屋，如此重大之抗辯事由，上訴人
28 於原審卻從未提出，且於109年3月2日向原審具狀表示因疫
29 情仍在自主健康管理中，請求改期，並未表明因換鎖無法進
30 入系爭房屋之事由（見原審卷第113頁），直至本院109年11
31 月24日準備程序期日始上訴主張大門鑰匙經更換，期間歷時

01 十個月，上訴人身為承租人，然對其無法使用系爭房屋之切
02 身利益卻均無異議，此顯違一般常情，從而上訴人空言主張
03 被上訴人曾於109年2月左右更換鑰匙云云，應無可採。

04 (三)又依系爭租約第9條約定：「乙方（即上訴人）於終止租約
05 或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，
06 乙方應支付按月租金(未滿壹月依比例計算)之2倍計算之懲
07 罰性違約金給甲方（即被上訴人），如甲方有其他損害乙方
08 仍應賠償」（見原審卷第21頁），經核上開條文內容，可知該
09 約定係屬強制租賃物返還債務之履行為目的，確保債權效力
10 強制罰之「懲罰性違約金」性質，而系爭租約終止後，上訴
11 人仍繼續占有系爭房屋迄仍未遷讓交還乙節，業如前述，則
12 被上訴人主張上訴人違約，固屬可採。被上訴人雖依前開約
13 定請求上訴人自109年1月31日起至遷讓返還系爭房屋之日
14 止，按月給付被上訴人違約金35,000元，惟按約定之違約金
15 額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明
16 文。所謂約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償之
17 預定，均有其適用。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行
18 時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債
19 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
20 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
21 高而顯失公平（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨
22 參照）。又按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院
23 固得依職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀
24 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並就債務人若
25 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標
26 準。參酌系爭房屋位於新北市，且屋齡已屆33年，有系爭建
27 物登記第一類謄本（見原審卷第59頁）可按，另酌之系爭租
28 約之租金每月計35,000元，上訴人係用以置放其收藏品（見
29 本院卷第167頁），被上訴人於上訴人無權占用系爭房屋期
30 間，並無改變其用途，且得請求上訴人按月給付相當於租金
31 之不當得利35,000元，就其損害已得完全填補，復參以兩造

01 締約能力平等，系爭租約所定「懲罰性違約金」目的之維
02 護，暨被上訴人因上訴人違約，雖曾催告上訴人給付積欠之
03 租金、返還房屋，及進行協商處理等事宜，然上訴人於原審
04 審理期間雖因疫情及身體不適而未到庭（見原審卷第113
05 頁），於本院準備程序期間則多次配合協商，並願清償全部
06 欠款，隨時可點交（見本院卷第42、142、156頁），僅因被
07 上訴人於協商點交日復又臨時提出與契約義務無關之條件
08 （見本院卷第155頁），致協商不成，顯見上訴人違約之程
09 度尚屬輕微，按誠信原則、社會經濟狀況、一般租賃交易常
10 態予以檢驗，本院認既已命上訴人按月給付被上訴人35,000
11 元之不當得利，即無再命其給付懲罰性違約金之必要，被上
12 訴人上開違約金之請求應酌減至0元為宜，從而，被上訴人
13 請求上訴人給付自109年1月31日起至清償日止，每月35,000
14 元之違約金，即屬無據。

15 (四)從而，被上訴人依民法第179條不當得利規定請求上訴人自1
16 09年1月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上
17 訴人相當於租金之不當得利35,000元部分，為有理由；其依
18 系爭租約請求上訴人按月給付被上訴人違約金35,000元部
19 分，為無理由。又上訴人雖主張伊已於110年4月23日給付被
20 上訴人3個月租金云云，然上訴人前已積欠被上訴人102年租
21 約之租金721,180元及系爭租約之租金85,000元（合計806,1
22 80元），前開債務早已屆清償期，縱算上訴人前揭主張為
23 真，其清償之3個月租金亦應先抵充806,180元之債務，從而
24 上訴人此部分之主張尚無礙於被上訴人不當得利之請求，附
25 此敘明。

26 五、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人自
27 109年1月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上
28 訴人相當於租金之不當得利35,000元，為有理由，應予准許
29 ；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開
30 應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨
31 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本

01 院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審
02 為上訴人敗訴之判決並為准免假執行之宣告，並無不合。上
03 訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
04 無理由，應駁回其上訴。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
09 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
11 民事第十六庭

12 審判長法 官 朱耀平

13 法 官 邱育佩

14 法 官 呂明坤

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日

18 書記官 張淑芳