

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第165號

上訴人 謝明發

被上訴人 吳秀容

訴訟代理人 余席文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣桃園地方法院112年度訴字第32號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮及追加，本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳仟壹佰貳拾玖元，及自民國一百一十四年二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹萬伍仟元。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分），由被上訴人負擔百分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之；但請求之基礎事實同一者、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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，上訴人主張：伊將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號房屋（即現有RC構造1、2樓及鋼造琉璃瓦加蓋〈見本院卷第97頁〉，下稱系爭房屋）出租予被上訴人，兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），惟被上訴人短付租金，伊已合法終止系爭租約為由，

01 聲明請求：(一)被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴
02 人。(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣(下同)22萬7094元，
03 及自起訴狀繕本送達翌日(即民國112年5月13日，見原審卷
04 第15至17頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
05 被上訴人應自111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月
06 給付上訴人5萬7325元，及自各期應給付之當月1日起至清償
07 日止，按週年利率5%計算之利息(見臺灣臺北地方法院111
08 年度訴字第5579號卷〈下稱原審北院5579號卷〉第7頁)。
09 嗣於本院審理中，就上開聲明第(二)項之遲延利息減縮自113
10 年8月1日起算，並就上開聲明第(三)項之請求減縮為：被上訴
11 人應自113年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月1
12 日前給付上訴人7220元，及自各期應給付日之次日起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷第387至388
14 頁)，核屬減縮應判決事項之聲明。又上訴人於本院審理中
15 以被上訴人短付租金數額合計為33萬70元，扣除原審請求之
16 22萬7094元後，被上訴人尚應給付10萬2976元；被上訴人未
17 依約騰空遷讓返還系爭房屋，應依系爭租約約定，按月給付
18 以5倍租金計算之違約金為由，提起追加之訴，請求：(一)被
19 上訴人應給付上訴人10萬2976元，及自113年8月1日起至清
20 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被上訴人應自112年2
21 月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人5倍
22 租金之違約金(見本院卷第388頁)，經核上訴人所為追加
23 之訴與原訴均係基於兩造就系爭租約所由生之同一基礎事
24 實，且屬擴張應受判決事項之聲明。是上訴人所為訴之減縮
25 及追加，均合於上開規定，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、上訴人主張：伊於103年12月12日與被上訴人簽訂系爭租
28 約，將伊所有系爭房屋出租予被上訴人，租期自104年2月1
29 日起至114年1月31日止，約定前3年(自104年2月1日起至10
30 7年1月31日止)之每月租金為5萬3000元、第4年至第6年
31 (自107年2月1日起至110年1月31日止)之每月租金為5萬51

01 20元、第7年至第9年（自110年2月1日起至113年1月31日
02 止）之每月租金為5萬7325元，第10年（自113年2月1日起至
03 114年1月31日止）之每月租金為5萬9620元，於每月1日給
04 付，且被上訴人於系爭租約終止後，未依約遷讓返還系爭房
05 屋，應每月給付租金5倍之違約金。詎被上訴人自109年5月
06 起至同年7月止，每月擅自扣減3分之1之租金未付，合計短
07 付租金5萬5119元（計算式：5萬5120元 \times 1/3 \times 3個月=5萬5119
08 元）。又被上訴人自111年8月起至112年2月止，未依約給付
09 租金達7個月以上，依系爭租約加註事項第1點約定，視同解
10 約，伊於112年2月9日寄發台北榮星郵局第36號存證信函
11 （下稱系爭存證信函），通知被上訴人終止系爭租約，系爭
12 租約因該存證信函於同年月10日達到被上訴人而終止，被上
13 訴人即應騰空遷讓返還系爭房屋；退步而言，系爭租約於11
14 4年1月31日屆期，被上訴人亦應騰空遷讓返還系爭房屋。則
15 被上訴人自110年2月1日起，每月僅繳納如附表「實付租
16 金」欄所示租金而短付租金，且於系爭租約終止後，繼續無
17 權占有系爭房屋而受有使用系爭房屋之利益，扣除每月給付
18 如附表「實付租金」欄所示之金額後，被上訴人應給付自11
19 0年2月1日起至113年7月31日止短付租金或不當得利合計27
20 萬4951元，並自113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
21 止，扣除每月給付5萬2400元後，應按月給付租金或返還相
22 當於租金之不當得利7220元（計算式：5萬9620元-5萬2400
23 元=7220元）。爰依系爭租約、民法第767條第1項前段、第4
24 55條、第179條規定，請求：(一)被上訴人應將系爭房屋騰空
25 遷讓返還上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人22萬7097元，及
26 自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
27 (三)被上訴人應自113年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按
28 月於每月1日給付上訴人7220元，及自各期應給付日之次日
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另上訴人於本院
30 追加主張：被上訴人短付租金數額合計為33萬70元（計算
31 式：5萬5119元+27萬4951元=33萬70元），扣除已請求之22

01 萬7097元，應再給付10萬2976元（計算式：33萬70元-22萬7
02 097元=10萬2976元）。又系爭租約既已終止，惟被上訴人未
03 依約遷讓返還系爭房屋，應自112年2月10日起，按月給付5
04 倍租金之違約金等情，爰依系爭租約、第179條規定，提起
05 追加之訴，請求：(一)被上訴人應給付上訴人10萬2976元，及
06 自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
07 (二)被上訴人應自112年2月10日起至遷讓返還系爭房屋之日
08 止，按月給付上訴人5倍租金之違約金。

09 二、被上訴人則以：伊因新冠肺炎疫情導致不景氣，經商請上訴
10 人同意後，兩造協議自109年5月起至同年7月止，每月減收
11 租金3分之1。其次，伊自110年2月起每月為上訴人繳納租金
12 收入之所得稅（下稱租賃所得稅）及全民健康保險費（下稱
13 二代健保費），上訴人同意伊自租金扣除代繳費用，是伊並
14 無短付租金。再者，伊並未收到系爭存證信函，且伊已於11
15 4年2月4日將系爭房屋騰空遷讓返還上訴人，並未無權占有
16 系爭房屋，亦無受有相當於租金之不當得利等語，資為抗
17 辯。

18 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並為訴之減
19 縮及追加，其上訴及追加之訴聲明為：(一)上訴聲明：1.原判
20 決關於駁回後開第2.至4.項之訴部分，及該部分假執行之聲
21 請，均廢棄。2.被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還上訴
22 人。3.被上訴人應給付上訴人22萬7094元，及自113年8月1
23 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.被上訴人應
24 自113年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月1日前
25 給付上訴人7220元，及自各期應給付日之次日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息。(二)追加之訴聲明：1.被上訴
27 人應給付上訴人10萬2976元，及自113年8月1日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息。2.被上訴人應自112年2月10
29 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人5倍租金
30 之違約金。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

01 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見原審北院5579
02 號卷第9頁、本院卷第74至75頁、第298至300頁、第357至36
03 0頁、第390頁，並依判決格式增刪修改文句)：

04 (一)兩造於103年12月12日簽訂系爭租約，上訴人將系爭房屋出
05 租予被上訴人，租期自104年2月1日起至114年1月31日止，
06 約定前3年(自104年2月1日起至107年1月31日止)之每月租
07 金為5萬3000元、第4年至第6年(自107年2月1日起至110年1
08 月31日止)之每月租金為5萬5120元、第7年至第9年(自110
09 年2月1日起至113年1月31日止)之每月租金為5萬7325元，
10 第10年(自113年2月1日起至114年1月31日止)之每月租金
11 為5萬9620元，於每月1日給付，有卷附系爭房屋建物所有權
12 狀、門牌證明書、系爭租約可稽(見原審北院5579號卷第13
13 至29頁)。

14 (二)被上訴人自110年2月1日起至113年1月31日止，按月給付上
15 訴人如附表「實付租金」欄之金額。

16 (三)被上訴人於114年2月4日交還鑰匙，將系爭房屋返還上訴
17 人。

18 五、茲就兩造爭點：(一)上訴人請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房
19 屋，有無理由？(二)上訴人請求被上訴人給付自109年5月起至
20 同年7月止之短付租金5萬5119元，有無理由？(三)上訴人請求
21 被上訴人給付自110年2月1日起至114年1月31日止之短付租
22 金或不當得利，及自114年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之
23 日止之不當得利，有無理由？(四)上訴人請求被上訴人自112
24 年2月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5倍租金
25 之違約金，有無理由？

26 (一)上訴人請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為無理由：

27 1.按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；非對話
28 而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生
29 效力，民法第263條準用同法第258條、第95條第1項前段分
30 別定有明文。

31 2.經查，系爭租約加註事項第1點約定：「租金如有壹期(1個

01 月)未兌現支付視同中途解約,雙方合約視同終止」(見原
02 審北院5579號卷第27頁);上訴人於112年2月9日寄發系爭
03 存證信函,謂:「……(被上訴人)至今已有7個月未付租
04 金已違約雙方視同解約、合約終止」(見本院卷第111
05 頁),依系爭租約加註事項第1點約定為終止系爭租約之意
06 思表示。惟被上訴人於112年2月9日前,並無未付租金之情
07 事(詳如後述),則上訴人據此終止系爭租約,已屬無據。
08 其次,細繹上訴人提出中華郵政掛號郵件收件回執(見本院
09 卷第117頁),尚無系爭存證信函達到被上訴人之記載,難
10 認上訴人所為終止系爭租約之意思表示,已於112年2月10日
11 達到被上訴人而生效力。故上訴人主張:伊於112年2月9日
12 寄發系爭存證信函,通知被上訴人終止系爭租約,該存證信
13 函於同年月10日達到被上訴人,故系爭租約於112年2月10日
14 終止云云,即無可採。

15 3.次查,系爭租約約定租期自104年2月1日起至114年1月31日
16 止,且被上訴人於114年2月4日將系爭房屋鑰匙交還上訴人
17 而返還系爭房屋乙節,為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項
18 (一)、(三))。上訴人雖主張:系爭房屋尚留有被上訴人之招牌
19 及設備,被上訴人僅交還鑰匙,未騰空系爭房屋云云,固提
20 出照片為證(見本院卷第377至383頁)。惟系爭租約第17條
21 約定:「租賃期滿遷出時,乙方(即被上訴人)所有任何傢
22 俬雜物等,若有留置不搬者,應視作廢物論,任憑甲方(即
23 上訴人)處置,乙方決不異議」、第20條約定:「退租時乙
24 方應將房屋清理乾淨,若無暇清理,甲方代清理則由押金扣
25 除清潔費」(見原審北院5579號卷第25至27頁),可見被上
26 訴人返還系爭房屋予上訴人,縱留有招牌及設備未移除,亦
27 應視作廢物,由上訴人代清理並由押金扣除清潔費,尚難據
28 此而認被上訴人未騰空系爭房屋,上訴人上開主張,自無足
29 取。準此,被上訴人既已騰空遷讓返還系爭房屋,則上訴人
30 請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋,為無理由。

31 (二)上訴人請求被上訴人給付自109年5月起至同年7月止之短付

01 租金5萬5119元，為無理由：

02 查系爭租約約定自109年5月起至同年7月止之每月租金為5萬
03 5120元，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)）。被上訴
04 人曾傳送Line簡訊予上訴人，稱：「真誠拜託房東先生（即
05 上訴人）幫忙3個月少收1/3房租，只需幫忙3個月……」；
06 上訴人於109年5月14日回覆：「我會努力幫助你，但你也得
07 協助我，1.3個月少收3分之1，可以，但您必需將5月到來年
08 1月份租金支票一起寄給我。2.雙方租期改成111年1月1日，
09 以後每年簽1次約……3.請速將租金寄來。4.雙方合約要重
10 簽，才算」，復於同年5月15日稱：「3個月少3分之1及5月至
11 來年1月計9張支票趕快寄來吧」，有卷附兩造往來Line簡訊
12 可稽（見本院卷第165至166頁），可見兩造於109年5月間，
13 就109年5月起至同年7月止之租金減收3分之1部分，相互磋
14 商。佐以上訴人傳送Line簡訊予被上訴人，稱：「我知道最
15 近景氣不好，不是也給你減租金嗎……」（見原審卷第39
16 頁），足見兩造於109年5月15日就109年5月起至同年7月止
17 之每月租金減收3分之1部分，已達成意思表示合致。故上訴
18 人主張：被上訴人未依109年5月14日Line簡訊意旨，將雙方
19 租期改成111年1月1日、每年簽1次約及重簽合約，故兩造未
20 達成減租1/3合意云云，自無可取。是以兩造既已合意就109
21 年5月起至同年7月止之每月租金減收3分之1，則被上訴人於
22 上開期間按月給付租金3萬6747元（計算式：5萬5120元 \times 〈1
23 $-1/3$ 〉=3萬6747元，元以下四捨五入；此據上訴人陳明在
24 卷，見原審北院5579號卷第9頁），即無短付租金之情事。
25 準此，上訴人以被上訴人自109年5月起至同年7月止，每月
26 短付租金1/3為由，請求被上訴人給付短付租金5萬5119元，
27 為無理由。

28 (三)上訴人請求被上訴人給付自110年2月1日起至113年7月31日
29 止之短付租金27萬4951元，並自113年8月1日起至114年1月3
30 1日止，按月給付短付租金7220元，為無理由；另上訴人請
31 求被上訴人給付不當得利2129元，及加計自114年2月4日起

01 算法定遲延利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

02 1.按凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所
03 得，依本法規定，課徵綜合所得稅；凡以財產出租之租金所
04 得，即以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用
05 後之餘額為所得額，列入個人之綜合所得總額，計徵綜合所
06 得稅，所得稅法第2條第1項、第13條、第14條第1項第5類第
07 1款分別定有明文。依各類所得扣繳率標準第2條第1項第5款
08 規定，租金按給付額扣取10%。次按全民健康保險法規定之
09 第一類至第四類及第六類保險對象有租金收入等所得，應依
10 規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付
11 時扣取；扣費義務人指所得稅法所定之扣繳義務人；所得稅
12 法第14條第1項第5類第1款所稱之租賃收入為租金收入，全
13 民健康保險法第2條第3款、第31條第1項第6款、全民健康保
14 險扣取及繳納補充保險費辦法第3條第1項第6款亦著有規
15 定。經查，上訴人將系爭房屋出租予被上訴人，則上訴人依
16 系爭租約按月向被上訴人收取之租金，當屬所得稅法第14條
17 第1項及全民健康保險法第31條第1項規定之租金收入，上訴
18 人自應依上開規定，繳納租賃所得稅及二代健保費。

19 2.次查，觀諸兩造往來之Line簡訊：「（被上訴人稱）依法處
20 理我就必須先幫你墊付這個10%稅金然後再提供90%的房租給
21 你（即上訴人），此外在年底結算之後如果有需要退稅的
22 話，國稅局會在退稅給你」、「（上訴人稱）你就拿新合約
23 去登記，10%你不要扣，我年終自己去申報繳納」、「（被
24 上訴人稱）我不可能拿新的合約去申報，我會拿原始的合約
25 去申報」、「（上訴人稱）那你就拿原始合約去登記，國稅
26 局要求如何扣，您就照辦，年終要給我扣繳憑單就是」（見
27 本院卷第169頁）。被上訴人以其執系爭租約向國稅局申報
28 稅費，經扣取租金額之10%為由，通知上訴人其每月給付90%
29 租金，上訴人同意被上訴人按國稅局之要求照辦。又被上訴
30 人傳送Line簡訊予上訴人，稱：「……所以也幫您申請繳納
31 租賃稅金及二代健保」、「4/20至4/30租賃所得（應指租賃

01 所得稅) 2101元、二代健保費444元，合計2545元」、「每
02 個月都要扣繳的，包含二代健保」；上訴人回覆稱：「那麼
03 你就把110年扣繳憑單想(應為：『趕』之誤載)快寄給
04 我」、「110年度扣繳的包含二代健保，何時寄給我」；被
05 上訴人稱：「自110年5月起，每個月租賃所得(應指租賃所
06 得稅) 5732元、二代健保費1210元，合計6942元」(見本院
07 卷第257至262頁)。依上可知，兩造於103年12月12日簽訂
08 系爭租約(見兩造不爭執事項(-))後，就被上訴人自110年2
09 月1日起至114年1月31日止之每月實際給付租金，係以約定
10 租金扣除被上訴人代繳之租賃所得稅(租金之10%)及二代
11 健保費(租金之2.11%〈即：1210元×5萬7325元=2.11%〉)
12 計算給付乙節，已達成意思表示合致。上訴人以兩造劃除系
13 爭租約第18條：「本租金憑單扣繳由甲、乙方負責向稅捐稽
14 徵機關負責繳納」之約定為由，主張：被上訴人應依系爭租
15 約約定給付租金，不能扣除所得稅或全民健康保險費云云，
16 自無足取。

17 3.上訴人請求被上訴人給付自110年2月1日起至113年7月31日
18 止之短付租金27萬4951元，並自113年8月1日起至114年1月3
19 1日止，按月給付短付租金7220元，為無理由：

20 (1)被上訴人自110年4月起至同年12月止，為上訴人繳納租賃所
21 得稅合計為4萬7957元；於110年4月為上訴人繳納二代健保
22 費444元，並自110年5月起至同年12月止，為上訴人繳納二
23 代健保費各1210元，有卷附Line簡訊、租賃所得稅扣繳憑
24 單、二代健保費繳費紀錄可稽(見本院卷第257至259頁、第
25 303至306頁)，故被上訴人為上訴人繳納租賃所得稅及二代
26 健保費合計為5萬8081元(計算式：4萬7957元+444元+1210
27 元×8個月=5萬8081元)。又被上訴人自110年2月起至同年12
28 月止，原應按月繳納租金5萬7325元、合計為63萬575元(計
29 算式：5萬7325元×11個月=63萬575元)，實際繳納租金合計
30 為57萬2494元(計算式：5萬5120元×6個月+4萬242元+5萬38
31 3元×4個月=57萬2494元)，其等差額5萬8081元(計算式：6

01 3萬575元-57萬2494元=5萬8081元) ,核與被上訴人為上訴
02 人繳納租賃所得稅及二代健保費合計為5萬8081元相符,可
03 見被上訴人並無短少給付110年2月至同年12月之租金。

04 (2)又被上訴人自111年1月起至113年1月止、自113年2月1日起
05 至114年1月31日止,原應按月繳納租金各5萬7325元、5萬96
06 20元,被上訴人每月為上訴人代繳租賃所得稅各5732元、59
07 62元(計算式:5萬7325元 \times 10%=5732元;5萬9620元 \times 10%=59
08 62元)、二代健保費各1210元、1258元(計算式:5萬7325
09 元 \times 2.11%=1210元;5萬9620元 \times 2.11%=1258元;元以下四捨
10 五入),核符兩造約定,且有卷附衛生福利部中央健康保險
11 署扣費義務人各類所得(收入)補充保險費繳款書、各類所
12 得扣繳暨免扣繳憑單、全民健康保險繳納保險費證明可稽
13 (見原審卷第95至115頁、本院卷第401至403頁),則被上
14 訴人將應付租金扣除代繳之租賃所得稅、二代健保費後,於
15 上開期間實際繳付租金5萬383元、5萬2400元(計算式:5萬
16 7325元-5732元-1210元=5萬383元;5萬9620元-5962元-1258
17 元=5萬2400元;見兩造不爭執事項(二)),即無短少給付租
18 金。

19 (3)基上,被上訴人自110年2月1日起至114年1月31日止,並無
20 短付租金。則上訴人依系爭租約之法律關係(上訴人表明如
21 系爭租約於112年2月10日未合法終止,則依系爭租約之法律
22 關係為請求,見本院卷第176頁),請求被上訴人給付自110
23 年2月1日起至113年7月31日止之短付租金27萬4951元,並自
24 113年8月1日起至114年1月31日止,按月給付短付租金7220
25 元,為無理由。

26 4.上訴人請求被上訴人給付不當得利2129元,及加計自114年2
27 月4日起算法定遲延利息,為有理由,逾此範圍之請求,為
28 無理由:

29 (1)按承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物;無法律上之原
30 因而受利益,致他人受損害者,應返還其利益。雖有法律上
31 之原因,而其後已不存在者,亦同;受領人於受領時,知無

01 法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知
02 無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民
03 法第455條前段、第179條、第182條第2項分別定有明文。又
04 無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，
05 他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最
06 高法院61年台上字第1695號判例、79年度台上字第253號判
07 決意旨參照）。次按於一定期日或期間內，應為意思表示或
08 給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他
09 休息日時，以其休息日之次日代之，民法第122條亦著有規
10 定。

11 (2)經查，兩造約定系爭租約之租期為自104年2月1日起至114年
12 1月31日止，依系爭租約第6條、民法第455條前段規定，被
13 上訴人固應於租期屆至之翌日即114年2月1日返還系爭房屋
14 予上訴人，惟114年2月1、2日為星期六、日之休息日（見本
15 院卷第405頁），依民法第122條規定，被上訴人應於休息日
16 之次日即114年2月3日，將系爭房屋騰空遷讓返還上訴人。
17 惟被上訴人遲至114年2月4日始將系爭房屋騰空遷讓返還上
18 訴人，業如前述，則被上訴人因於114年2月4日無權占有系
19 爭房屋，當受有相當於租金之不當得利。參以兩造約定系爭
20 房屋自113年2月1日起至114年1月31日止之每月租金為5萬96
21 20元，則上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付114
22 年2月4日之不當得利2129元（計算式：5萬9620元 \times 1/28=212
23 9元），並自被上訴人於114年2月4日受領無權占有系爭房屋
24 利益之日起算法定遲延利息，為有理由，逾此範圍之請求，
25 即非有理。

26 (四)上訴人請求被上訴人給付違約金1萬5000元，為有理由，逾
27 此範圍之請求，為無理由：

28 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
29 252條定有明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社
30 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準（最高
31 法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。約定之違約金

01 過高者，得由法院依職權予以酌減（最高法院84年度台上字
02 第978號判決意旨參照）。

03 2.經查，系爭租約第6條約定：「乙方（即被上訴人）於租期
04 屆滿時……應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方
05 （即上訴人）……如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向
06 乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了為止」（見原審
07 北院5579號卷第23頁）。而系爭租約於114年1月31日因租期
08 屆滿而消滅，且被上訴人於114年2月3日負有返還系爭房屋
09 之給付義務，但被上訴人遲誤1日即於同年月4日始返還系爭
10 房屋予上訴人，已如前述，則上訴人主張被上訴人不即時遷
11 讓返還系爭房屋，應依114年1月租金5萬9620元之5倍即29萬
12 8100元（計算式：5萬9620元 \times 5=29萬8100元）計算給付違約
13 金，固非無憑。惟查，被上訴人未即時返還系爭房屋予上訴
14 人，上訴人固受有無法使用系爭房屋之損害，然衡酌被上訴
15 人僅遲誤1日遷讓返還系爭房屋之違約情事，並綜合上訴人
16 本可預期於租約期滿後收回系爭房屋再為利用，僅遲誤1日
17 返還應不致於嚴重影響上訴人之計劃，系爭房屋利用價值亦
18 未因此受到減損等一切情狀，本院認上訴人依系爭租約約
19 定，請求被上訴人給付5倍租金之違約金29萬8100元，確有
20 過高情形，爰依職權酌減上訴人得請求之違約金為1萬5000
21 元。則上訴人依系爭租約第6條約定，請求被上訴人給付違
22 約金1萬5000元，為有理由。上訴人主張：系爭租約於112年
23 2月10日終止，被上訴人未依約遷讓返還系爭房屋，應自112
24 年2月10日起至114年2月3日止，應按月給付5倍租金之違約
25 金云云，即為無理。

26 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付2
27 129元，及自114年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
29 由，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之
30 判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決該部分不當，
31 求予廢棄改判，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。而本

01 件命被上訴人給付未逾150萬元，不得上訴第三審，本院判
02 決後已告確定，原審就此部分駁回上訴人假執行之聲請，理
03 由雖有不同，結論則無二致，仍應予以維持。又原審就上開
04 不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲
05 請，並無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決該部分不當，求
06 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人依系爭租
07 約第6條約定，追加請求被上訴人給付1萬5000元，為有理
08 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至
09 本院廢棄部分依民事訴訟法第77條之2第2項規定為附帶請求
10 （即相當於租金之不當得利），不併算其價額以為訴訟費用
11 之負擔，爰不予廢棄原判決所命訴訟費用之裁判，併敘明
12 之。

13 七、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理
17 由。爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

19 民事第二十四庭

20 審判長法官 郭顏毓

21 法官 楊雅清

22 法官 陳心婷

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

26 書記官 江珮菱