臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度簡字第7號

原　　告　譜力揚實業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蔡鎮國

訴訟代理人　吳立瑋律師

被　　告　蕭富元

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬伍仟柒佰壹拾玖元，及自民國一一一年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾陸萬伍仟柒佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國108年11月22日向原告承租名下門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號房屋（下稱系爭房屋），並簽立租賃契約書，約定租賃期間自108年12月1日至109年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）1萬8,000元（下稱系爭租約）。惟被告於租期屆至後遲至111年2月5日始遷離系爭房屋，原告自得依系爭租約第12條及民法第179條規定，請求被告返還無權占有系爭房屋期間之月租金25萬5,000元及水電費用3,719元，扣除押租金3萬6,000元及被告

曾交付之1萬2,000元後合計21萬719元之不當得利。另因被告未遵期返還系爭房屋，依系爭租約第12條原告亦得請求被告給付無權占有系爭房屋期間相當月租金額1倍之懲罰性違約金25萬5,000元，為此請求被告給付上開相當於租金之不當得利及違約金等語。並聲明：（一）被告應給付原告46萬5,719元，及自民事追加及撤回訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：不否認積欠租金之事實，但被告係因為經濟狀況有問題才無法遵期繳納，違約金金額過高，希望可以酌減等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造成立租賃契約，約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間為108年12月1日至109年11月30日，被告於租期屆至後，遲至111年2月5日始搬離系爭房屋等情，業據其提出租賃契約書以佐（見壢簡卷第11至17頁），且為被告所不爭執（見訴字卷第82頁），應堪信原告前開主張為真實。

(二)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。本件被告向原告承租系爭房屋，因租期於109年11月30日屆滿，故兩造租賃關係，於期限屆滿時消滅，被告即有返還系爭房屋之義務。再者，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（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。觀諸兩造簽訂之系爭租約第12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」，被告於租賃關係消滅後，未依約履行返還系爭房屋之義務而繼續占有，即屬無法律上之原因，又其無權占

有系爭房屋，依社會通念，可消極減免其應支付使用系爭房屋之代價，而獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，自應返還其利益，是原告請求無權占有系爭房屋期間即109年12月1日至111年2月5日共14月5日之相當於租金之不當得利25萬5,000元（計算式：1萬8,000元×14＋1萬8,000元×5÷30＝25萬5,000元），自屬有理，又原告併主張於被告無權占有系爭房屋期間曾代墊系爭房屋水電費用3,719元，並扣除2個月押租金3萬6,000元與被告曾交付1萬2,000元之部分，被告於言詞辯論程序並未爭執，依民法第280第1項規定即視同自認，從而，原告主張被告應給付不當得利金額合計為21萬719元（計算式：25萬5,000元＋3,719元－3萬6,000元－1萬2,000元＝21萬719元），為有理由，應予准許。

(三)再按系爭租約第12條第3項規定：「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。」，是原告另請求無權占有系爭房屋期間相當月租金1倍之違約金25萬5,000元（計算式：1萬8,000元×14＋1萬8,000元×5÷30＝25萬5,000元），亦屬有據，應予准許。被告雖辯稱原告請求之違約金過高，應予酌減云云。然按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。至於是否相當，尚須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號判決參照）。又當事人間有關違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意思及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。參酌原告因

被告未依約返還系爭房屋所支出之勞力、時間、費用，並考量內政部頒「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第3項規定：「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人…並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止」，則本件原告請求被告按月給付相當於租金1倍之違約金，難認有何過高之情。此外被告未再舉證說明上開違約金有何過高之情事，則其抗辯違約金過高應予酌減等語，即非可採。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告不當得利及違約金之請求屬無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，得請求自催告時起，加計法定遲延利息。而本件追加及撤回訴之聲明狀繕本於111年2月24日送達被告，此有掛號回執在卷可佐（見訴字卷第85頁），從而，原告併請求自111年2月25日起至清償日止之法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第12條及民法第179條規定請求被告給付原告46萬5,719元，及自111年2月25日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，且所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款、第5款之規定，依職權宣告假執行。原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦不另為准駁之

諭知。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　許自瑋

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　111　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　吳光彧