

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1743號

原告 徐丞鴻  
徐茂展  
黃士哲

共同

訴訟代理人 郭子千律師

被告 大漢實業有限公司

法定代理人 黃湘婷

訴訟代理人 楊一帆律師

複代理人 陳興蓉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月26日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○鎮區○○路000號房屋騰空遷讓  
返還予原告。
- 二、被告應自民國112年12月16日起至遷讓返還前開房屋之日  
止，按月給付原告新臺幣13萬5,000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣8萬元，及自民國113年7月30日起至  
清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣76萬元為被告供擔保後，得假  
執行。但被告如以新臺幣227萬7,800元為原告預供擔保，得  
免為假執行。
- 七、本判決第二項於各期到期後，原告以新臺幣5萬元為被告供  
擔保後，得假執行。但被告於各到期部分如以新臺幣13萬5,  
000元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第三項於原告以新臺幣3萬元為被告供擔保後，得假  
02 執行。但被告如以新臺幣8萬元為原告預供擔保，得免為假  
03 執行。

04 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
09 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：①被告應  
10 將門牌號碼桃園市○鎮區○○路000號房屋（下稱系爭房  
11 屋）騰空遷讓返還予原告；②被告應自民國112年12月15日  
12 起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下  
13 同）54萬元；③被告應給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送  
14 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；④  
15 願供擔保，請准宣告假執行（見壜簡卷第3至同頁背面）。  
16 嗣於113年12月26日言詞辯論期日，變更第二項聲明之起算  
17 日為自112年12月16日起，其餘不變（見本院卷第79頁），  
18 核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應予准  
19 許。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：原告與訴外人來來建材有限公司（下稱來來公  
22 司）於109年11月間簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租  
23 約），約定由來來公司向原告承租原告所共有之系爭房屋，  
24 每月租金9萬元，租期自109年12月16日起至112年12月15日  
25 止，其後自111年12月16日起，來來公司將系爭租約一切權  
26 利義務轉讓與被告，兩造及來來公司三方並於111年12月15  
27 日簽立協議書。嗣原告於112年7月間以LINE通訊軟體通知被  
28 告期滿不再續租，租期屆至後，復於113年1月間寄發律師函  
29 （下稱律師函）通知被告至遲應於113年2月15日搬離系爭房  
30 屋，詎被告收受上開律師函後，竟於113年2月1日以存證信  
31 函（下稱存證信函）回覆拒絕返還系爭房屋。被告於系爭租

01 約112年12月15日屆滿終止後，未經原告同意，無權占有系  
02 爭房屋，並受有相當於租金之不當得利，致原告受有不能利  
03 用系爭房屋之損害。且依系爭契約第6條、第12條之約定，  
04 被告違約應按月給付原告租金5倍即45萬元之違約金、因系  
05 爭租約涉訟而支出之律師費8萬元。爰依民法第455條前段、  
06 第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約第6、12條約  
07 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明所  
08 示。

09 二、被告則以：原告並未於系爭租約屆滿前通知被告期滿不再續  
10 租，依民法第451條規定應視為不定期限繼續契約。原告所  
11 提112年7月間之LINE對話紀錄，並非兩造間對話紀錄，又律  
12 師函係原告於租期屆滿一個月後之113年1月22日始為寄發，  
13 並非即時為反對之意思。故系爭租約既視為不定期限繼續契  
14 約，被告即無違約，故原告請求被告按月給付不當得利9萬  
15 元、違約金45萬及律師費8萬元，即屬無據。且縱被告有給  
16 付違約金義務，原告主張之違約金亦屬過高等語置辯。並聲  
17 明：①原告之訴駁回；②如受不利之判決，被告願供擔保，  
18 請准宣告免為假執行。

19 三、本件原告主張為系爭房屋共有人，來來公司前於109年11月  
20 間向原告承租系爭房屋，約定每月租金9萬元，租期自109年  
21 12月16日起至112年12月15日止，嗣兩造與來來公司三方於1  
22 11年12月15日簽立協議書，約定來來公司將系爭租約一切權  
23 利義務轉讓與被告；系爭租約租期屆滿後，原告委託訴訟代  
24 理人郭子千律師於113年1月22日寄發律師函予被告通知被告  
25 至遲應於113年2月15日搬離系爭房屋，被告則於113年2月1  
26 日寄送存證信函回覆原告等情，業據提出系爭租約、協議  
27 書、支票簽收單、律師函、存證信函等件在卷足憑（見壟簡  
28 卷第7至19頁、第21至22頁背面），復為被告所不爭執，堪  
29 信上開主張為真。惟原告依系爭租約及上開規定，請求被告  
30 騰空遷讓返還系爭房屋等，則為被告否認，並執上詞置辯，  
31 茲敘明如下。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意  
03 思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，  
04 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽  
05 又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必  
06 須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際  
07 訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生  
08 阻止續約之效力。（最高法院109年度台上字第899號判決意  
09 旨參照）。經查，兩造間系爭租約租賃期間為109年12月16  
10 日起至112年12月15日止，另於第6條約定：「乙方(即被告)  
11 於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，應即日  
12 將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主  
13 張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方  
14 請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶  
15 保證人丙方，決無異議」等語，可知系爭租約之當事人已特  
16 別約明「除經出租人同意繼續出租外，承租人於租期屆滿應  
17 即遷讓交還房屋」，否則應給付按租金5倍計算之違約金，  
18 是該約定內容應與「續租應另訂契約」之意，並無二致，已  
19 發生阻止續約之效力。再者，原告委託訴訟代理人郭子千律  
20 師於113年1月22日寄發律師函予被告，表明：「系爭租約業  
21 於112年12月15日到期...請被告於113年2月15日前騰空遷讓  
22 返還系爭房屋」等語；被告於113年2月1日寄發之存證信函  
23 則以：「112年12月23日雙方碰面時已完成113年度1-12月份  
24 支票開立，但貴房東拒絕受領，實令人無所適從」等語，有  
25 律師函及存證信函影本在卷足參（見本院卷第21至22頁背  
26 面），且被告提出給付租金之支票，亦經原告拒收，益見兩  
27 造於租期屆滿後未有另訂租約之合意。基此，兩造於系爭租  
28 約期限屆滿後即112年12月16日就系爭房屋已無租賃關係，  
29 然被告迄今仍占用系爭房屋，自屬無權占有。

30 (二)次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455  
31 條前段定有明文。查，被告前向原告承租系爭房屋，系爭租

01 約已於112年12月15日屆滿，且未發生續約之效力，亦認定  
02 如前；被告復未提出有何繼續占有使用系爭房屋之正當權  
03 源，則原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系  
04 爭房屋，為有理由，應予准許。

05 (三)無法律上之原因，而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲  
07 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度  
08 台上字第1695號判決意旨參照）。查被告迄今仍未自系爭房  
09 屋遷出，將系爭房屋返還原告，則其無權占有系爭房屋即為  
10 無法律上之原因，而受有相當租金之不當得利，又系爭房屋  
11 之每月租金為9萬元，依社會通常之觀念可認為被告無權占  
12 有系爭房屋所獲得之利益。是原告請求被告自系爭租約屆滿  
13 終止之翌日即112年12月16日起至遷出系爭房屋日止，按月  
14 給付原告9萬元之不當得利，核屬有據，應予准許。

15 (四)再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害  
16 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  
17 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
18 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  
19 生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得依職權  
20 減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別明定。  
21 又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當  
22 事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與  
23 實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違  
24 約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第  
25 2529號裁判意旨參照）。查系爭租約第6條約定：「乙方(即  
26 被告)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，  
27 應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推  
28 諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得  
29 向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方  
30 及連帶保證人丙方，決無異議」、第12條約定：「乙方若有  
31 違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲

01 方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠  
02 償」，有系爭租約可稽(見壜簡卷10頁)，足見系爭租約除違  
03 約金之約定外，另約定被告違約時願賠償原告訴訟費、律師  
04 費之損害，故系爭租約第6條約定之違約金應為懲罰性違約  
05 金。又本件原告請求依租金5倍計算違約金額45萬元等語，  
06 惟審酌系爭租約屆期後，被告未將系爭房屋返還，致原告所  
07 遭受損害，通常為每月無法繼續收租之損害，參以原告已經  
08 請求被告給付相當於租金之不當得利，已見前述，若再課予  
09 被告相當月租金5倍之違約金，顯然過高，難認妥適。爰依  
10 民法第252條規定，認違約金應酌減為按月以4萬5,000元計  
11 算為妥適，逾此範圍不應准許。

12 (五)另系爭租約第12條約定：「乙方(即被告)若有違約情事，  
13 致損害甲方(即原告)之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲  
14 方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠  
15 償」，有系爭租約附卷可稽(見壜簡卷第10頁)，原告因被  
16 告租期屆滿拒不搬遷之違約情事提起訴訟致支出律師費8萬  
17 元，有原告提出之收據影本1紙存卷可查(見本院卷第71  
18 頁)，是原告請求被告給付律師費用8萬元，為有理由。

19 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
25 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、  
26 第203條，分別定有明文。查原告請求被告給付之律師費，  
27 係屬無確定期限債權，則被告應自受催告時起，負遲延責  
28 任。準此，原告請求被告自民事訴訟起訴狀繕本送達翌日即  
29 113年7月30日(見本院卷第29頁送達證書)起至清償日止，  
30 按週年利率百分之五計算之利息，於法並無不合，應予准  
31 許。

01 六、綜上所述，原告主張依民法第455條前段、第179條規定及系  
02 爭租約第6、12條之約定，請求被告應將系爭房屋遷讓返還  
03 原告；並自112年12月16日起至遷讓房屋之日止，按月給付  
04 原告13萬5,000元之不當得利及違約金【計算式：90,000元  
05 （不當得利）+45,000元(違約金)=135,000元】；暨應給  
06 付原告8萬元之律師費，及自113年7月30日起至清償日止，  
07 按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍  
08 之請求，則無理由，應予駁回。

09 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
10 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
11 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併  
12 予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
14 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
17 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

18 以上正本係照原本作成

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
22 書記官 鍾宜君