

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2396號

原告 謝瑞軒
訴訟代理人 李明哲律師
被告 杜和錦

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼中山北街八十一號五樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟元，及自民國一一三年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年十月十九日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十八，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項於原告依序以新臺幣壹拾柒萬元、新臺幣貳萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告如依序以新臺幣伍拾萬捌仟陸佰元、新臺幣柒萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：伊將所有坐落桃園市○○區○○段0000○號即門牌號碼桃園市○○區○○○街00號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租金每月新臺幣（下同）26,000元，租期於民國112年6月30日屆滿後以不定期限繼續租賃關係（下稱系爭租賃關係）。嗣兩造於113年3月26日訂立終止房屋租賃契約書（下稱系爭協議），合意終止系爭租賃關係。依系爭

01 協議第4條，被告應於同年4月30日前搬離；如逾期未搬離，
02 依系爭協議第5條應每月給付相當租金之不當得利及損害賠
03 償總額預定性違約金各26,000元。爰依民法第767條第1項前
04 段規定（優先判斷）或同法第455條前段規定、系爭協議第4
05 條約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予伊。另依系爭
06 協議第5條約定（不當得利部分併依民法第179條規定擇一請
07 求），請求被告給付113年7至9月之不當得利、違約金各78,
08 000元（26,000×3），並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算
09 之法定遲延利息；暨起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋
10 之日止，按月給付不當得利、違約金各26,000元。上開請求
11 返還系爭房屋及給付不當得利、違約金各78,000元本息部
12 分，願供擔保，請准宣告假執行等語。

13 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳
14 述。

15 四、本院之判斷：

16 (一)請求騰空遷讓返還系爭房屋部分

17 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
18 民法第767條第1項前段定有明文。原告主張伊與被告成立系
19 爭租賃關係，嗣兩造訂立系爭協議，合意終止系爭租賃關
20 係，被告應於113年4月30日前搬離，如逾期未搬離，應每月
21 給付相當租金之不當得利及損害賠償總額預定性違約金各2
22 6,000元等節，有住宅租賃契約書（見本院卷第21至42
23 頁）、存證信函與掛號回執（見本院卷第43至51頁）、不動
24 產登記謄本（見本院卷第71至78頁）、系爭協議（見本院卷
25 第97、98頁）、現場相片（81至87）、現場圖（89）可參。
26 被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
27 場，且未提出書狀爭執上開事實，依民事訴訟法第280條第1
28 項本文、第3項本文規定，視同自認，堪認原告上開主張為
29 真實。準此，系爭房屋為原告所有，被告未依系爭協議之約
30 定期限搬離，已屬無權占有，故原告民法第767條第1項前段
31 規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據。另原告

01 依民法第455條前段規定、系爭協議第4條約定為同一請求部
02 分，即無庸審酌。

03 (二)請求不當得利部分

04 按承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法
05 律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收
06 益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上
07 字第2244號判決意旨參照）。兩造訂立系爭協議，合意終止
08 系爭租賃關係，然被告未依約於113年4月30日前搬離，無權
09 占用系爭房屋，無法律上原因而獲取相當於租金之利益，致
10 出租人受有不能使用收益系爭房屋之損害，自應返還其所得
11 利益。而系爭協議第5條既已約明每月相當租金之不當得利
12 即為租金數額26,000元，則原告據以請求被告給付113年7至
13 9月之不當得利78,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返
14 還系爭房屋之日止，按月給付不當得利26,000元，洵屬有
15 據。另原告依民法第179條規定為同一請求部分，即無庸審
16 酌。

17 (三)請求違約金部分

18 按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得
19 分別依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或
20 返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，
21 如請求之目的相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，
22 應不得再行使其餘請求（最高法院95年度台上字第2244號、
23 111年度台上字第1102號判決意旨參照）。次按當事人得約
24 定債務人於債務不履行時，應支付違約金；該違約金除當事
25 人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。約定之
26 違約金額過高者，法院得減至相當之數額。此觀民法第250
27 條、第252條規定即明。原告自陳系爭協議第5條所約定每月
28 26,000元之違約金為損害賠償總額預定性質（見本院卷第94
29 頁）。被告違約未交還系爭房屋，受有相當於租金之利益，
30 其應返還之不當得利，適為其應賠償原告所受每月租金之損
31 害。原告並未舉證其受有其他損害須填補，則其因被告無權

01 占用系爭房屋所受損害，已因被告須返還與損害賠償總額預
02 定性違約金同額之不當得利，而實質獲得滿足，自不得再行
03 使違約金之請求權，故違約金應酌減為0，始為適當。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰
05 空遷讓返還系爭房屋。另依系爭協議第5條約定，請求被告
06 給付113年7至9月之不當得利78,000元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日（即113年10月19日，見本院卷第59、61頁）起至清
08 償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息；暨自起訴狀繕
09 本送達翌日即113年10月19日起至返還系爭房屋之日止，按
10 月給付不當得利26,000元。此部分為有理由，應予准許；逾
11 此部分之請求為無理由，應予駁回。又原告就其勝訴中之返
12 還系爭房屋及給付不當得利78,000元本息部分，陳明願供擔
13 保聲請宣告假執行，合於民事訴訟法第390條第2項規定，爰
14 酌定相當擔保金額准許之；併依同法第392條第2項規定，依
15 職權為被告得供擔保免假執行之宣告。至原告請求給付違約
16 金78,000元本息部分既獲敗訴，則此部分假執行之聲請亦失
17 所依附，應併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院
19 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
20 明。

21 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
22 主文。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
24 民事第三庭 法 官 譚德周

25 正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
29 書記官 陳欣汝