臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1723號

原　　告　陳冠旭
訴訟代理人　黃俐律師
複代理人　　周威宏律師
被　　告　戴君男
000000000000000000
訴訟代理人　吳俊宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國113年4月25日起至將第一項房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月於每月30日給付原告新臺幣25,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔85%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣299,500元、新臺幣40,830元為原告預供擔保，得免為主文第一項、第二項假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴聲明為：「㈠被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自民國113年4月15日起至將系爭房屋騰空遷讓原告之日止，按月於每月30日給付原告新臺幣（下同）30,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執

行。」（本院卷第3頁）。嗣於114年5月8日言詞辯論時變更第2項聲明為：「㈡被告應自113年4月25日起至將系爭房屋騰空遷讓原告之日止，按月於每月30日給付原告30,000元。」（本院卷第162頁反面）。核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠兩造前於113年1月26日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）並公證，約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自113年3月1日起至116年2月28日止，每月租金為15,000元。

㈡系爭租約第9條第3項約定，承租人不可進行釘牆行為，若有其他裝修需求，應經出租人同意；系爭租約第24條第3項約定，若因被告因素導致磁磚異常毀傷，被告應負擔修補或更換費用；又兩造簽署系爭租約前，曾討論是否同意被告於系爭房屋廁所牆面裝潢鑽孔，經原告評估後明確向被告表示不同意，故系爭租約第25條第5項約定「廁所牆面裝潢之鑽孔，於退租點交房屋時需弭平回復原狀」等文字，經兩造於113年1月29日合意刪除。

㈢詎被告在未經原告同意之情況下，擅自於系爭房屋之廁所牆面鑽孔，破壞系爭房屋廁所牆面與防水層，並於系爭房屋之牆面鑽孔釘牆，被告所為顯已嚴重違反系爭租約第16條第1項第7款、同條項第8款約定，經原告多次與被告溝通均未達成共識，遂於113年3月8日以存證信函催告被告應於7日內將毀損部分修繕完畢，否則原告將依兩造約定終止系爭租約，被告於113年3月20日收受存證信函，仍拒絕回復原狀，原告爰於113年4月23日以存證信函通知被告依系爭租約第16條第1項第7款、第8款、同條第2項第2款約定終止系爭租約，並請求其返還系爭房屋，該存證信函已於同年月24日送達被告，故系爭租約自113年4月24日起已終止，然被告迄今仍拒不返還系爭房屋。

㈣原告於終止系爭租約後，被告仍繼續占有使用系爭房屋，即

屬無權占有，並享有相當於租金之利益，而致原告受有相當於租金之損害，已構成不當得利，則原告自得依系爭租約第14條第1項約定請求被告將系爭房屋騰空返還原告，並依同條第3項規定請求被告應自113年4月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付30,000元之相當租金不當得利與違約金。

㈤爰依系爭租約與民法第767條規定提起本訴，並聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告應自113年4月25日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月30日給付原告30,000元。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告並未合法終止系爭租約，系爭租約既未合法終止復未屆期，原告自不得請求返還；

㈡確實有在系爭房屋鑽孔，但均為原告知悉且同意，否認違反系爭租約，原告終止系爭租約係屬權利濫用：

1.兩造在113年1月26日簽立系爭租約，原告代理人即其配偶訴外人簡靖慈（下稱簡靖慈）以通訊軟體LINE（下稱LINE）於當日晚間向被告配偶即訴外人謝秀雙（下稱謝秀雙）表示若在廁所牆面鑽孔會破壞防水層，可從店外拉水源進入店內，不要在廁所牆面鑽孔等語，是於簽立系爭租約後，兩造於113年1月29日再至公證人事務所合意刪除系爭租約第25條第5款「其他：廁所牆面裝潢之鑽孔，於退租點交房屋時需弭平回復原狀」，然113年2月2日原告卻要求伊給付外接水源施工費用6,000元（下稱系爭工程費用），伊拒絕給付，然原告竟因此將店外外接水源之水龍頭上鎖，致伊無水源可用，伊始依系爭租約第25條第5款於廁所牆面鑽孔；

2.原告明知伊承租系爭房屋係為經營美甲店，店內需有水源供應，原告卻欲將系爭工程費用轉嫁給伊，已違反系爭租約第10條第2項，並未提供合於使用目的之系爭房屋，逕為終止系爭租約係為權利濫用；

㈢縱認原告得以伊違反系爭租約為由終止系爭租約，原告在11

3年5月26日時仍有在伊要求原告提供租金匯款帳戶時提供金融帳戶供伊給付租金，顯然原告有同意伊繼續使用收益系爭房屋之意旨，兩造間因此成立不定期租賃契約，是原告請求均屬無據；

㈣並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行；

三、得心證之理由：

原告主張兩造於113年1月26日簽訂系爭租約並經公證，被告承租後，在系爭房屋廁所鑽孔，又為裝設全身鏡而在系爭房屋牆面鑽孔，造成系爭房屋牆面遭破壞，原告於113年3月19日寄送存證信函催告被告將毀損部分回復原狀，否則依法終止系爭租約，被告於113年3月20日收受然遲未履行，原告始於113年4月23日以上開事由寄送存證信函通知被告終止系爭租約，並請求其返還系爭房屋，該存證信函已於同年月24日送達被告等情，業據其提出公證書、現狀照片、系爭租約、存證信函暨回執、系爭房屋第一類謄本等為證（本院卷第6至29頁、第60至61頁），且為被告所不爭執，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠原告主張被告牆面鑽孔之行為未經原告同意，而終止系爭租約，有無理由？㈡被告辯稱原告未提供合於使用目的之系爭房屋，逕為終止系爭租約係為權利濫用，有無理由？㈢被告辯稱兩造間因原告傳送租金匯款帳號，另成立不定期租賃契約，有無理由？㈣若原告得終止系爭租約，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

㈠原告主張被告牆面鑽孔之行為未經原告同意，而終止系爭租約，有無理由？

1.兩造於系爭租約第9條第1項、第2項約定：「承租人（即被告，下同）有室內裝修之需要，應經出租人（即原告，下同）同意並依相關法令規定辦理．．．承租人不可進行釘牆行為」；第16條第1項第7、8款、第2項第2款約定「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不

得要求任何賠償：．．．㈦承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償；㈧承租人違反第9條第1項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之．．．；出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項規定第5款及第10款規定終止者，得不期前通知：．．．㈡依前項第2款至第4款、第6款至第9款終止者，於終止前30日。」，且兩造原先於系爭租約第25條第5巷約定「其他：廁所牆面裝潢之鑽孔，於退租點交房屋時需弭平回復原狀」，又於113年1月29日合意刪除該款約定，有系爭租約在卷可稽（本院卷第8至11頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。此外，原告復有同意被告於系爭房屋安裝冷氣、電燈與大門所需之鑽孔乙節，為原告於本院審理中所自陳（本院卷第161頁），故被告若欲裝修、改裝系爭房屋，應取得原告同意，且不得就系爭房屋除安裝冷氣、電燈、大門以外之處釘牆鑽孔。

2.至被告雖辯稱因認系爭工程費用不應由其負擔，又因其拒不支付系爭工程費用6,000元予原告，原告即將外接水源鎖住，致其無法使用水源經營美甲店，始在系爭房屋廁所鑽孔云云，然兩造既已於系爭租約約定明確，並於113年1月29日合意刪除系爭租約第25條第5款，則被告即不得於系爭房屋廁所釘牆鑽孔甚明，被告雖辯稱均有取得原告同意云云，證人謝秀雙固到庭證稱：系爭租約簽約時我不在場，但簽約前我有跟簡靖慈說我需要裝腳療機，需要在牆面鑽孔，簡靖慈跟我說可以裝在廁所，後續我沒有再跟簡靖慈討論可否鑽孔，因為我認為簡靖慈在簽約前就已經答應了，另外系爭房屋在裝設冷氣時簡靖慈也在場，簡靖慈有同意可以裝設冷氣而鑽孔，並說「可以盡量少釘就少釘，恢復原狀即可」，除了裝潢冷氣以外，其他裝潢施工時我都不在場等語（本院卷第151至153頁）可知，證人謝秀雙前揭證詞僅足證明原告有同意被告裝設冷氣所需之鑽孔，以及原告在系爭租約簽約前

有同意被告於廁所鑽孔，惟在兩造合意刪除系爭租約第25條第5款後，難認原告有何再次同意被告於廁所鑽孔之意。

3.又觀諸證人謝秀雙與簡靖慈於113年1月26日之LINE對話紀錄：「（簡靖慈）晚安，剛剛跟設計師確認鑽孔，裡面磁磚也會破壞，防水結構也會破壞」、「（謝秀雙）我老公說門口有水源是最好的，就不用多花錢挖洞，多花錢你也心痛哈哈，所以麻煩你看門口能拉水龍頭就好」、「（簡靖慈）水錶在外面，設計師說可以設置水管牽進去，讓外面的人沒辦法洗」等語（本院卷第84至85頁），核與被告辯稱兩造於113年1月26日簽署系爭租約後，又於113年1月29日前往公證人處合意刪除系爭租約第25條第5款等語相符，足徵兩造嗣後已另達成以在外設置水龍頭方式取代於系爭房屋廁所鑽孔方式取水，益徵被告辯稱在系爭房屋廁所鑽孔為原告同意云云，應屬無據。

4.此外，被告復未提出其他證據證明其於系爭房屋廁所鑽孔有取得原告同意，是被告辯稱其均有取得原告同意始於系爭房屋鑽孔，並未違反系爭租約云云，顯非可採。

5.基上，足徵被告並未取得原告同意而在系爭房屋牆面鑽孔，是被告上開所為，顯然違反系爭租約第9條之約定，依系爭租約第16條第1項第7款、第8款，被告毀損系爭房屋牆面，進行裝修，經原告定相當期限催告修繕且回復原狀而遲未履行，原告有權終止系爭租約。而原告於113年4月23日以存證信函通知終止系爭租約，並請求被告返還系爭房屋並回復原狀，該存證信函已於同年月24日送達被告，是系爭租約業於113年4月24日終止，堪予認定。

㈡被告辯稱原告未提供合於使用目的之系爭房屋，逕為終止系爭租約係為權利濫用，有無理由？

至被告另辯稱原告將系爭工程費用轉嫁被告，係未提供合於使用收益目的租賃物，逕為終止租約為權利濫用云云，然查兩造LINE對話紀錄可知，系爭工程費用係兩造簽署系爭租約後，兩造因合意刪除系爭租約第25條第5款，始另協議施作

系爭工程使被告有水源得以使用而支出，況被告在原告告知應由被告直接將該費用6,000元給付廠商時，並未表示其他意見或提出反對，此見LINE對話紀錄甚明（本院卷第95頁、第136頁），縱認被告嗣後認系爭工程費用不應由其負擔，亦應循其他方式與原告協商解決，亦非可作為被告逕為違反兩造系爭租約約定而辯稱原告權利濫用之依據，被告此部分辯解，實屬無據。

㈢被告辯稱兩造間因原告傳送租金匯款帳號，另成立不定期租賃契約，有無理由？

至被告雖另辯稱原告在被告向原告表示欲給付房租請求被告給予匯款帳號時，原告有於113年5月26日提供匯款帳號，是兩造因此已就系爭房屋另成立不定期租賃契約云云，惟：

1.按租賃定有期限時，其租賃關係於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第451條定有明文。次按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276號判決意旨參照）。又定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就。是定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件（最高法院47年台上字第1820號、82年度台上字第2195號判決意旨參照）。

2.查原告於租期屆滿前，另以前述終止事由，通知被告終止系爭租約，並請求其遷讓返還系爭房屋，且原告有反對續租之意思表示，業如前述，顯無續租之意思表示，揆諸前揭說明，系爭租賃契約自無從視為以不定期限繼續契約，且不因原告是否有收受被告支付使用系爭房屋之對價，即認渠等間已成立不定期限繼續租賃契約，否則將造成出租人已於租賃期間屆滿前或屆滿後為不再續租之反對意思表示，卻因承租人拖延或拒絕返還租賃物，出租人即不得在承租人拖延返還之期間內向承租人收取其使用租賃物之對價、及若收取對價即成立不定期限租賃契約之不公平現象，自非事理之平。況兩造於系爭租約第14條第3項中業已明訂「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，不以不定期限繼續契約」、第24條第1款「租賃期間結束或依本契約規定解除租賃關係後，不以不定期合約方式持續租賃關係」等語，顯有排除不定期限租賃規定之適用，揆諸前揭裁判意旨，被告抗辯原告在終止租約後繼續收受租金，本件應視為成立不定期租賃契約云云，自無可採。

㈣原告請求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利與違約金，有無理由？

1.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。次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

2.次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損

害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

3.再按租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記；前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交；承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，即相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止；前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用，系爭租約第14條約定明確（本院卷第9頁反面）。

4.查系爭租約既經終止，被告迄未返還系爭房屋，即應受有相當於租金之利益，致原告受有損害，所受利益與損害間有相當因據關係，則原告依系爭租約之規定，請求被告按月返還相當於租金15,000元不當得利，亦屬有據。

5.又系爭租約第14條第3項所約定之違約金，兩造既未另定其性質，此項違約金即應視為損害賠償額之預定。另原告主張依系爭租賃契約第14條第3項約定，被告應自114年4月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，應按月給付相當於租金15,0

00元之違約金，惟本院審酌原告因被告未依約返還系爭房屋所受損害，應為其因被告違約而生之催告返還系爭房屋、協商處理，及後續執行等成本損失，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，復酌以被告於前開無權占有系爭房屋期間，既已應按月返還15,000元之不當得利予原告，則原告復請求被告按月給付違約金15,000元，尚屬過高，應予酌減，認原告所得請求被告給付之違約金應以每月10,000元為適當。是原告請求被告自113年4月25日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元之違約金，為有理由；逾此範圍之主張，則屬無據，不應准許。

6.綜上，原告請求被告自113年4月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元（計算式：相當於租金之不當得利15,000元＋違約金10,000元），為有理由；逾此範圍之主張，則屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告就訴之聲明第1項另以民法第767條規定為請求權基礎，就同一聲明請求被告為給付，為訴之選擇合併，本院既已認原告依據系爭租約之法律關係所為之請求為有理由，自毋庸再就原告併為主張之民法第767條規定予以論述，併予敘明。

五、本件原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；並依被告聲請，酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

桃園簡易庭　法　官　陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　114　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　徐于婷