

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1247號

原告 林坤祥
訴訟代理人 巫宗翰律師
複代理人 劉芯言律師
被告 李柏億

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月10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○○區○○○街00巷0號2樓房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣6萬6,000元，及自民國113年4月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年5月8日起至遷讓返還第1項房屋止，按月給付原告新臺幣1萬4,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第1項、第2項及第3項已屆期部分得假執行。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知而無正當理由未到庭，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告自民國109年8月14日起，向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○○街00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租期自109年8月1日起至110年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元（下稱系爭租約），且系爭租約期間屆滿後，雙方於同年8月1日就系爭房屋依同樣條件續予被告使用。詎被告自112年11月起陸續積欠租金，累積至113年4月積欠6萬6,000元，經原告之子即訴外人林偉篷於系爭房屋門上留下紙條，催告被告給付積欠之租金，逾期即終止系爭租約；原告另再於113年5月6日以存證信函催告

01 被告終止租約，並要求被告於函到15日內給付積欠之租金、
02 遷讓返還系爭房屋，被告仍置之不理。又被告自終止系爭租
03 約之日起，即無占有使用系爭房屋之權源，是被告無權占有
04 系爭房屋，每月受有相當於租金7,000元之不當得利；再依
05 系爭租約第6條約定，被告於租期屆滿後不即時遷讓返還系
06 爭房屋，應按月給付租金5倍即3萬5,000元之違約金，爰依
07 所有物返還、系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟
08 等語，並變更後聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；
09 (二)被告應給付原告6萬6,000元，及自113年4月11日起至清償
10 日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自113年5月8日起至
11 遷讓返還第1項房屋止，按月給付原告4萬2,000元（本院卷
12 第39頁）。

13 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀以為聲明或
14 陳述。

15 四、本院之判斷：

16 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函、
17 退回信件影本、國內掛號查詢資料、系爭房屋113年房屋稅
18 繳款書，且有本院依職權調取之系爭房屋稅籍證明書為證
19 (本院卷第8頁至第17頁、第21頁)，本院綜合上開各項證
20 據調查結果及全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

21 (二)按租約未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450
22 條第2項定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物
23 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，
24 民法第767條第1項前段、中段亦定有明文。次按以無權占有
25 為原因，請求返還所有物者，占有人對原告所有權存在之事
26 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對其所有物被
27 無權占有之事實無舉證責任，占有人即被告自應就其取得占
28 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第11
29 20號判決、98年度台上字第863號判決參照）。另表意人將
30 其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機
31 關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取

01 者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應
02 認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而
03 發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度
04 台上大字第908號民事裁定意旨參照）。經查，兩造前就系
05 爭房屋簽訂租約，約定租賃期限自109年8月1日起至110年7
06 月31日止，足認兩造間係簽訂定有期限之租賃契約，然被告
07 於租期屆滿後仍繼續使用系爭房屋，且原告亦未反對被告繼
08 續使用系爭房屋，為原告所自承（本院卷第1頁反面），則
09 兩造已成立不定期租賃關係，原告得隨時終止契約。又被告
10 至112年11月10日止，其所積欠之租金已逾2個月之租額，復
11 參證人林偉篷於113年12月9日言詞辯論時具結證述：「我在
12 113年農曆年後，我有按門鈴有去找他但是他不在，電話也
13 沒有接所以我就用雙面膠留下紙條黏在門上（本院卷第44
14 頁）」，可知林偉篷已留紙條告知被告補繳積欠之租金，且
15 原告另於113年5月6日以存證信函之送達告知被告終止租
16 約，被告於113年5月8日受招領通知，可認已到達被告而發
17 生效力（本院卷第11頁、第44頁），是系爭租約既經合法終
18 止，被告現為無權占有系爭房屋甚明，則原告上開規定，請
19 求被告遷讓返還系爭房屋，當屬有據。

20 (三)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
21 有明文。又按系爭租約第3條：「租金每月7,000元正（收款
22 付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費
23 另外）」。經查，被告至113年4月10日止，尚積欠租金6萬
24 6,000元【計算式：3萬1,000元（至112年11月10日止積欠之
25 租金）+3萬5,000元（112年12月10日起至113年4月10日止
26 積欠之租金）】，是原告請求被告給付6萬6,000元租金及遲
27 延之法定年息5%，即屬有據。

28 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
30 能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書
31 分別定有明文。經查，系爭租約既於113年5月8日終止，則

01 被告自113年5月8日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原
02 因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當得
03 利之法律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，請
04 求被告自系爭租約終止日之翌日即113年5月8日起，至遷讓
05 返還系爭房屋予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得
06 利7,000元，亦屬有據。

07 (五)另系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同
08 意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲
09 方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋
10 時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完
11 了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」（本院卷
12 第9頁）。細繹上開約定，僅需被告於租約期滿或終止後，
13 未即時遷出返還系爭房屋，即須給付原告違約金，並未排除
14 原告得另行依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金
15 之不當得利，亦無將被告於租約期滿或終止後就系爭房屋所
16 造成之其他損害劃由前開違約金所涵蓋，可見與損害總額預
17 定性質之違約金不同，應認前開違約金之性質應屬懲罰性違
18 約金。本院審酌前開懲罰性違約金之目的應在於促使被告儘
19 速遷讓返還系爭房屋及回復原狀，以使原告可依其意思自由
20 使用收益系爭房屋，又考量被告於系爭租約租賃期滿後至今
21 仍未返還系爭房屋予原告，並衡諸誠信原則、社會經濟狀況
22 及一般租賃交易常態，酌減被告應按月給付違約金為7,000
23 元。從而，原告依系爭租約第6條約定，請求被告應自113年
24 5月8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,000元之
25 相於租金之不當得利暨每月7,000元違約金，洵屬有據；逾
26 此部分，即無理由，不應准許。

27 五、綜上所述，原告依所有物返還、系爭租約及不當得利之法律
28 關係，請求如主文第1項至第3項，為有理由，應予准許；逾
29 此範圍，應予駁回。

30 六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
31 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之

01 規定，應依職權宣告假執行。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。原告請求被告應
03 違約金部分，固經本院認為一部無理由，惟民事訴訟法第77
04 條之2第2項規定，此部分請求係屬附帶請求，並未併算裁判
05 費用，而原告就遷讓房屋之請求既已全部勝訴，則本件訴訟
06 費用仍應全由被告負擔，附此敘明。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

08 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

15 書記官 郭宴慈