

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1292號

原告 重良建設有限公司

法定代理人 林澤良

訴訟代理人 林慧欣

被告 賴清池

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○ ○○ 號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）180,000元，及自民國110年3月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告22,500元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項及第二項前段得假執行。但被告如各以180萬元及18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項後段，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以7,500元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以22,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告重良建設有限公司自民國106年12月15日起將坐落新北市○○區○○街○○○ ○○ 號二樓房屋（以下稱系爭房屋），出租予被告賴清池，租金每月15,000元，最近一期之租約期限為109年3月15日至110年3月14日，並約定租約期滿後被告應按照原狀遷空房屋返還原告，若有違約，原告每月得向被告請求至遷讓完了之日止每個月租金，並加計按照租金5倍之違約金，即應賠償原告至遷讓完了之日止，每個月90,000元。詎料被告自106年12月15日至110年3

月14日間，陸續積欠20個月之租金，達30萬元未繳，原告並於110年3月15日、同年3月31日、同年4月13日，分別以三重溪尾街郵局第42、55、65號存證信函，向被告表明租約期滿不再續租，並請被告於110年5月15日前搬遷完畢，惟於110年3月14日租賃期限屆滿後，被告除未給付積欠之租金外，迄今仍拒遷讓，無權占用系爭房屋，為此，爰依民法租賃關係、不當得利及兩造間租賃契約之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並應按月給付相當於租金之不當得利與違約金，並聲明：（一）被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○號二樓房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告300,000元及自110年3月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告90,000元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

（一）原告主張上開事實，業據其提出分別於110年3月15日、同年3月31日、同年4月13日作成之三重溪尾街郵局第42、55、65號存證信函、租賃期限為109年3月15日至110年3月14日之系爭房屋租賃契約書（下稱系爭租約）為證（本院卷第17至29頁），堪認屬實。

（二）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文；又系爭租約第六條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方。」查兩造簽訂系爭租賃契約，並約定租賃期限自109年3月15日至110年3月14日止，且原告不再將系爭房屋續租予被告之事實，業據提出系爭租約1份及前揭三重溪尾街郵局第42、55、65號存證信函為憑（本院卷第17至29頁）。依前揭說明，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，是以，原告主張依系爭租賃契約、民法租賃之法律

關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由。

(三) 次按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文；系爭租約第三、四條亦分別約定，租金每個月15,000元，應於每月15日以前繳納。原告主張被告積欠租金一情，業據提出系爭租約1份，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項、第1項之規定，視同自認。是請求被告給付自109年3月15日至110年3月14日止之租金，共計18萬元，即無不合，應予准許。至就原告主張被告積欠租金逾12個月部分，未據提出任何證據，就其主張尚乏所憑，不應准許。

(四) 再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋，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號民事裁判意旨參照）。經查：

1. 系爭租賃契約之租賃關係已於110年3月14日租賃期限屆滿時消滅，揆諸前揭說明，被告於租賃關係終止後，應返還系爭房屋，而被告仍繼續占用系爭房屋，核屬無權占有，且被告因該占用行為而獲取相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。
2. 爰審酌被告承租系爭房屋期間之每月租金為15,000元乙節，有原告所提出之房屋租賃契約書影本在卷可稽，本院認為原告主張以每月15,000元計算相當於租金之不當得利，尚屬相當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告

01 自110年3月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
02 月給付原告15,000元，洵屬有據，應予准許。

03 (五)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
04 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
05 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
06 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
07 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
08 務所生損害之賠償總額；次按約定之違約金額過高者，法
09 院得減至相當之數額，民法第250條、第252條定有明文
10 。依系爭租約第六條約定，承租人於租期屆滿時，除經出
11 租人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷
12 空交還出租人，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時
13 遷讓交還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照租金五
14 倍之違約金至遷讓完了之日止。而被告於系爭租約期滿後
15 ，迄今仍未將系爭房屋遷讓交還原告，是原告依上開約定
16 請求被告自租約期限屆滿翌日即110年3月15日起至騰空
17 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金，固非無
18 據。惟本院審酌系爭租約每月租金為15,000元，被告於系
19 爭租約終止後未履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告所受
20 積極損害、所失利益，通常僅為租金之收入及租金轉投資
21 之收益，以目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所
22 受損害難謂重大等情，認原告請求按月以租金五倍計算之
23 違約金顯然過高，應酌減為按月給付原告違約金7,500元
24 (即相當於每月租金之二分之一)始為妥適。

25 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法租賃及不當得利之法律關
26 係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；被告應給付原告積欠
27 租金180,000元，及自110年3月15日起至遷讓返還上開房
28 屋之日止，按月給付原告22,500元(即相當於租金之不當得
29 利15,000元加計違約金7,500元)，為有理由，應予准許。
30 逾此範圍請求，即無理由，應予駁回。

31 六、關於原告主張願供擔保請准宣告假執行部分：

01 (一) 查本判決主文第一項及第二項前段原告勝訴部分，係依民
02 事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被
03 告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，本院依
04 職權宣告假執行。原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使
05 法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權
06 宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告
07 提供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭知。另依民事訴
08 訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，
09 得免為假執行。

10 (二) 末按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期
11 屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定
12 前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行
13 (臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第
14 37號研討結果參照)。查本判決主文第2項後段係有關財
15 產權之將來給付訴訟之判決，故於主文宣告於判決確定前
16 清償期已屆至部分，原告預供擔保後得假執行，並依民事
17 訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保
18 ，得免為假執行，併予敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 18 日
21 臺灣新北地方法院三重簡易庭
22 法 官 王 凱 俐

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 110 年 11 月 18 日
28 書 記 官 林 穎 慧