臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第253號

原　　告　萬通國際開發股份有限公司
法定代理人　柯堯仁
訴訟代理人　蔡浚明
被　　告　許茵婷

上列當事人間遷讓房屋事件，於中華民國109 年3 月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○○○巷○號五樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零九年一月十五日起遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣岜萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍萬零伍佰元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

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 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於民國108 年7 月15日與其簽訂房屋租賃契約，約定由被告向其承租門牌號碼新北市○○區○○○00巷0 號5 樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108 年7 月15日起至109 年1 月14日止計6 月，每月租金27,000元，水、電、瓦斯及管理費，均由被告自行負擔。且依兩造簽訂之租賃契約第11條約定，租約屆滿被告如不即時交還系爭房屋，原告得向被告請求按月以房租1 倍計算之違約金。詎被告僅繳付1 個月租金及押租金54,000元，此後即未依約按時繳納房租，現已積欠租金達5 個月共135,000 元。經其於108 年11月21日以存證信函通知被告限期繳納上開積欠之租金，惟被告卻置之不理。嗣其再於108 年12月12日以存證信函通知被告租期將於109 年1 月14日屆至，租約到期後不再續

約，並請求被告繳納上開積欠之租金及遷讓返還系爭房屋，然租約到期後，被告仍未予置理，繼續占用該屋，致其受有損害。經其以押租金54,000元扣抵後，被告現仍積欠租金81,000元未給付。又被告於租賃契約屆期後未依約返還系爭房屋，原告得依租賃契約書第11條第3項約定，向被告請求相當於租金之不當得利27,000元及相當於月租金之違約金27,000元。屢經催索，未予置理。乃依租賃契約及不當得利法律關係提起本件訴訟等語；並聲明求為判決如主文第1項及第2項所示。

三、原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、被告身分證件、存證信函、掛號郵件收件單據、土地及建物登記第一類謄本等件為證。而被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出任何書狀作任何聲明及陳述，應堪信原告之主張為真實。從而，原告依兩造間租賃契約及不當得利法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及請求被告給付違約金及相當於租金之不當得利，於法有據。

四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，而不動產所有權人，此時依通常情形即受有相當於租金之損害，故本件被告於系爭契約終止後，就系爭房屋即屬無權占有，並因其持續占有該房屋，而受有得使用系爭房屋之利益，致原告無法就系爭房屋為使用收益，原告自得請求被告返還其所受之利益。是依上規定，原告請求被告自租賃契約終止之日翌日（即109年1月15日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付27,000元部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即無可採。

五、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金之酌減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，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數

額。又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，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（79年台上字第1612號等判例參照）。本院審酌原告因被告租期屆滿後繼續無權占有系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，且原告已有請求相當於租金之不當得利，認原告請求按月以租金1倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月給付5,000元為適當，逾此範圍之請求，即屬無據。

六、從而，原告依租賃契約及不當得利，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還，並請求被告自租賃契約終止之日翌日（即109年1月15日）起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付32,000元範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為50,500元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

士林簡易庭　法　官　李建忠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　吳俊明