臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第463號

原　　告　吳世真
訴訟代理人　江信賢律師
　　蔡麗珠律師
　　蘇榕芝律師
　　鄭安妤律師
被　　告　暟昱企業有限公司
法定代理人　王毓鍾

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○段○○○號房屋（如附圖斜線部分）騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌拾壹萬伍仟肆佰捌拾肆元，及自民國一百零九年四月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零九年三月四日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾陸萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠被告於民國108年9月1日向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋如附圖斜線部分（下稱系爭房屋），並簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自108年9月1日起至113年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）16萬元，每月1日以現金方式給付，押金32萬元；租賃期間屆滿或中途終止租約時，被告應即搬遷，將租賃物以原狀交還

原告，如有遲延，除應給付相當於原租金之賠償金外，每逾期限1日應給付原告6,000元之違約金（系爭租賃契約第12條）。詎被告自108年10月起即未依約給付租金，迄至109年3月已積欠6個月租金96萬元未清償。又系爭租賃契約業經原告於109年3月3日終止，被告迄未返還系爭房屋，即屬無權占有，原告自得請求被告返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利每月16萬元，及違約金每月18萬元【計算式：6,000元/日x 30日＝18萬元】合計34萬元【計算式：16萬元＋18萬元＝34萬元】。為此，爰依系爭租賃契約、民法第455條及不當得利法律關係提起本件訴訟等語。

㈡並聲明：

1.被告應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空交還原告。

2.被告應給付96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自109年3月29日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告34萬元。

3.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

㈠原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。

2.查原告主張系爭房屋係其所有，於108年9月1日出租與被告（如附圖斜線部分），並簽立系爭租賃契約，約定租賃期間自108年9月1日起至113年8月31日止，每月租金16萬元，被告應按月於每月1日以現金方式給付租金，惟於108年10月起

即未依約給付租金（僅繳納108年9月份租金），其已分別於109年2月27日寄發臺南西門路郵局第30號存證信函催告被告繳納，然未獲置理；嗣109年3月2日再寄發臺南原佃郵局第22號存證信函與被告表示終止租賃契約關係，被告仍置之不理，迄未遷讓及繳納租金等情，業據其提出系爭房屋所有權狀、系爭租賃契約、公證書影本、現場照片、存證信函及郵件回執為證（本院卷第23至41頁、第57、59頁），經核無誤，且被告經合法通知未到庭說明，亦未提出書狀予以否認，是原告主張被告承租系爭房屋使用，自108年10月起即未繳納租金迄今，且經寄發存證信函催告仍未置理，依上開法條規定，系爭租賃契約已於被告收訖臺南原佃郵局第22號存證信函即109年3月3日即告終止一事，即堪認定。從而，原告以租賃契約已合法終止，被告仍無權占用系爭房屋，依民法第455條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。

㈡原告請求被告給付積欠之租金、相當於租金之不當得利及違約金部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。再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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，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號判例參照）。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年度上字第484號判決參照）。

2.查被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金16萬元，依系爭租賃契約約定，自有按期給付上開租金與原告之義務，原告據此即得請求被告給付自108年10月1日至109年3月3日（原告主張終止租賃契約之日）期間積欠之租合計81萬5,484元【計算式： 16萬元/月x 5月（108年10月1日至109年2月29日，共計5個月）∨＋（16萬元/月x 3/31（109年3月1日至3日，按比例計算）∨＝81萬5,484元，元以下4捨5入】，原告依系爭租賃契約請求6個月積欠之租金（即108年10月1日至109年3月31日），於逾109年3月4日至31日期間之租金部分，尚屬有誤（即109年3月4日起至被告返還系爭房屋之日止，應以相當於租金之不當得利法律關係予以請求）。

3.被告於原告終止系爭租約後仍占用系爭房屋未遷讓返還，核無法律上原因而受有相當於租金之利益，該項利益依其性質無法返還，揆諸前揭說明，原告自得以上開租金為依據，請求被告給付終止租約後占用迄今相當於租金之不當得利金額。是原告依不當得利法律關係請求被告給付自109年3月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付16萬元，即屬有憑。

4.原告雖依系爭租賃契約第12條約定，另主張被告應每逾期限1日給付6,000元之違約金（即每月18萬元）。惟按違約金，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2項、第252條分別定有明文。又違約金是否相當，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；約定之違約金若有過高情事，法院即得依職權核減至相當之數額。查系爭租賃契約第12條係約定如被告於租賃屆滿或中途終止租約後搬遷有所遲延，除應給付相當於租金之賠償外，每逾期限1日應給付原告6,000元之違

約金，核其約定，應屬損害賠償總額預定之性質，即原告因被告遲延返還系爭房屋，無法就系爭房屋出租第三人或為其他使用及收益所受損害，故本院審酌上情，及斟酌原告尚得向被告請求返還前揭不當得利金額每月16萬元，以及被告違約之情形等情，應認兩造約定之違約金數額過高，酌減為每月5,000元較為適當。從而，原告依系爭租賃契約第12條約定及民法不當得利法律關係請求被告給付自109年3月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付16萬5,000元【計算式：16萬元＋5,000元＝16萬5,000元】，為有理由，逾此範圍之主張，則屬無據。

五、綜上所述，被告承租系爭房屋後未依約繳納房租，經原告催告並終止租約後，即應遷讓房屋與原告，並應給付積欠之租金、終止租賃契約後迄至遷讓返還系爭房屋期間相當於租金之不當得利及違約金。從而，原告依民法第455條、第179條及系爭租賃契約約定，請求：㈠被告應將系爭房屋（如附圖斜線部分）騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付81萬5,484元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年4月22日（送達證書參本院卷第93頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自109年3月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付16萬5,000元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之主張，則屬無據，應予駁回。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告之主張雖為一部有理由、一部無理由，惟其遭駁回部分係本院依職權酌減之違約金，其餘請求並非無據，故本院斟酌上情，認本件訴訟費用由被告全部負擔，應較適當，爰判決如主文第4項所示。

七、本件係依民事訴訟法第436條第2項規定適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告聲請願供擔保請

准宣告假執行，僅促使法院職權為上開之宣告，自無准駁諭知之必要，附此敘明之。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　林勳煜

上開正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　吳佩芬