# 臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第110號

原　　告　張漢濱
　　張照榆
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳振吉律師
複代理人　　陳柏宏律師
被　　告　庇俄斯科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴昌源
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應自門牌號碼彰化縣○○市○○路000號房屋遷出，將房屋騰空返還原告。

被告應給付原告張漢濱、張照榆各新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十一年四月二日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國一百一十一年四月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告張漢濱、張照榆各新臺幣伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾柒萬伍仟元供擔保後得假執行；但被告以新臺幣捌拾貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴追加或變更他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：1.被告應自門牌號碼彰化縣○○市○○路000號房屋（下稱系爭房屋）

遷出，將系爭房屋騰空返還原告，並自民國110年11月27日起至返還上開房屋之日止，按月於每月最後一日前，給付原告各新臺幣（下同）5萬元。2.被告應給付原告各393,334元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保請准宣告假執行（見卷第11頁）。嗣於111年3月28日具狀變更訴之聲明為：1.被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空返還原告，並自111年4月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告5萬元。2.被告應給付原告各50萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保請准宣告假執行（見卷第123頁），核原告變更訴之聲明乃擴張、減縮應受判決事項，於法核無不合，應予准許。

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

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造於109年10月23日簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租約），租期自109年12月1日至114年11月30日，租金為每月10萬元，保證金20萬元，然被告繳付租金至110年8月31日後即未再繼續繳租，經以上開保證金抵償後，被告欠繳租金已達2個月，原告於111年3月25日依系爭租約第7條第2項約定，以存證信函向被告表示系爭租約自111年3月31日終止。詎被告目前仍占有使用系爭房屋，爰依民法第455條、767條、179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋與原告，再被告於騰空交還房屋與原告前，亦受有相當於租金之不當得利，爰請求被告自111年4月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告各5萬元。

㈡又被告自110年9月1日起即未繳租金，至111年3月31日止，積欠7個月租金共70萬元，經以保證金抵償20萬元後，仍應給付原告50萬元。又依系爭租約第6條約定，被告未於契約

終止時交還房屋，應給付懲罰性違約金50萬元，爰依系爭租約第3條第1項、第6條約定，請求被告給付原告各50萬元。

㈢並聲明：1.被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋騰空返還原告，並自111年4月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告各5萬元。2.被告應給付原告各50萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未到庭陳述，然具狀辯稱：被告承租系爭房屋後，發現系爭房屋有屋頂漏水、牆壁滲水、3樓地板塌陷、廁所無法使用、1樓地面破損及電線管路多處損害之情形，被告已多次通知原告修繕，原告遲未修繕，被告使自行修繕支出修繕費1,486,156元，並延後開幕時間，依系爭租約第5條、民法第429條、430條，原告應返還上開修繕費用，伊主張抵銷租金。又原告終止契約不合法，伊無遷還義務，且依系爭租約第7條約定，原告應賠償被告100萬元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠原告主張：兩造於109年10月23日簽訂系爭租約，租期自109年12月1日至114年11月30日，約定被告應給付之租金為每月10萬元，保證金20萬元，被告自110年9月1日起即未繳付租金，原告於111年3月25日以存證信函、同年月28日以民事準備狀向被告表示自111年3月31日終止系爭租約，然被告目前仍占有使用系爭房屋等節，業據原告提出系爭租約、南投三和郵局存證信函、郵政回執在卷為憑（見卷第25至31頁、第127頁、145頁），被告就原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知，未到庭亦未具狀表示爭執，依民事訴訟法第280條第3項規定，應視為自認，是上開事實，堪信屬實。

㈡原告依租賃契約之法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋應有理由：

1.按民法第440條第1項規定，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。又房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告。另承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條亦有明文。

2. 查系爭租約第3條第1項約定：系爭房屋之租金每月10萬元，每2個月一期，被告應於每期1日前支付；第7條第2項約定：乙方（即被告）積欠租金達2個月以上，或違反第4條使用租賃物之各款限制，經甲方（即原告）催告限期改正仍不改正時，甲方得終止租約，收回租賃物等節，此有系爭租約附卷為憑（見卷第25、29頁），是兩造約定被告應於每兩個月之首日支付後2個月之租金。而被告自110年9月1日起未繳付租金，至原告於111年3月25日以存證信函催告被告應於同年月31日前繳付止，並經扣抵租約保證金20萬元後，被告仍就110年11月、12月、111年1月之租金，遲延給付達2個月以上，是原告以系爭租約第7條第2項、民法第440條第2項，以111年3月25日之存證信函及同年月28日民事準備狀之送達為終止系爭租約之意思表示，應屬有據。再系爭租約終止後，依系爭租約第4條第3項及民法第455條規定，被告應騰空返還系爭房屋與原告，是原告請求被告遷出並騰空返還系爭房屋，應屬有據，至原告其餘之請求權基礎即無庸贅論。

3. 被告雖抗辯系爭房屋有原告應修繕之瑕疵，伊自行修繕之費用應扣抵租金，並未欠租達2個月云云。按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明文。又系爭租約第8條第5項亦約定：雙方約定承租人房屋如有修繕問題，需通知出租人同意後始得修理一情（見卷第29頁）。是系爭房屋如有原告應負擔之修繕義務，被告需先通知原告，原告未

於期間內修繕時，被告始得要求原告償還修繕費用或扣抵租金。本件被告固抗辯系爭建物有屋頂漏水、牆壁滲水、3樓地板塌陷、廁所無法使用、1樓地面破損及電線管路多處損害等瑕疵云云，然此為原告所否認，主張原告係以系爭房屋之原始屋況交付被告，被告自行裝潢以供其營業使用，被告支出之費用係其營業所需之裝修費用，並非房屋修繕，且被告未曾通知原告修繕等語，查被告並未舉證證明已通知原告修繕之證據，其主張系爭房屋存有原告應修繕之瑕疵，其支出修繕費用得扣抵租金一事，即難認有據。又觀諸被告提出之工程估價單據諸如主牆馬賽客、櫃臺立面踢腳馬賽克、花崗石地坪研磨拋光、外觀園柱仿岩漆、室內粉刷、矽酸鈣板隔間等項目（見卷第159至187頁），核與室內裝潢較為相關，是被告僅提出工程估價單，仍未舉證證明系爭房屋有何無法正常使用之瑕疵，則被告上開抗辯，應無可採。

㈢原告請求被告給付租金50萬元應有理由：

1. 查原告於111年3月28日民事準備狀主張被告自110年9月1日起未繳付租金，至原告主張111年3月31日終止租約為止，積欠7個月租金未繳，該準備狀業於111年4月1日送達被告之法定代理人，有本院送達證書為憑（見卷第133頁），被告迄本件言詞辯論終結前，均未具狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定應視為自認，堪信原告主張為真實。
2. 從而，被告積欠原告租金共70萬元，經扣抵保證金20萬元後，被告尚應給付原告租金50萬元，並由原告2人分別受領25萬元，應屬有據。

㈣原告請求被告給付懲罰性違約金50萬元應有理由：

1. 按違約金有損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。另約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債

權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號判決意旨參照）。

2.查系爭租賃契約第6條第1項約定甲、乙雙方如違約不於租賃期滿或終止契約時交還房屋或保證金時，違約一方得給付懲罰性違約金50萬元(見卷第27頁)，是依系爭租約，被告未於租約111年4月1日終止時交還房屋，應給付原告違約金之性質應為懲罰性違約金。本院審酌違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，基於契約自由原則，當事人對其所約定之違約金，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神，被告並未抗辯亦未舉證證明有何違約金過高應予酌減之具體事證，是原告主張被告應依約給付違約金50萬元，應有理由。

㈤原告請求被告給付111年4月1日起至返還房屋之日止，相當於租金之不當得利每月10萬元應有理由：

1.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；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號民事裁判意旨參照）。

2.經查：兩造系爭租約至111年3月31日終止，被告自111年4月1日起即屬無權占有系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，故原告依民法第179條規定，請求被告給付不當

得利，核屬有據。本院審酌兩造系爭租約於111年3月31日終止前之租金，為每月10萬元（見卷第25頁），則被告自111年4月1日起無權繼續占有系爭房屋，受有相當免繳租金之利益即10萬元等情狀，認為被告應返還占有系爭房屋之利益即受有免繳租金之利益以10萬元為當，並由原告2人各受領5萬元。

㈥被告主張抵銷修繕費用1,486,156元應無理由：查被告並未舉證證明已通知原告修繕之證據，其主張系爭房屋存有原告應修繕之瑕疵，應屬無據已如前述，是被告主張修繕費用抵銷租金云云，難認可採。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還房屋，並給付原告2人租金各25萬元、違約金各25萬元，及加計自民事準備狀繕本送達翌日即111年4月2日（見本院卷第133頁）起至清償日止之法定遲延利息；並自111年4月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告2人相當租金之不當得利各5萬元，均於法有據，應予准許。原告陳明願受擔保准予宣告假執行，於法核無不合，應予准許，並依職權准予被告供擔保免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　18　　日

民事第二庭　　法　官　王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　謝志鑫