臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第542號

原　　告　曾彥登

000000000000000000

兼　上一人

訴訟代理人　賴秋敏

被　　告　庇俄斯科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴昌源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落彰化縣○○市○○○路000號建物，騰空遷讓返還原告賴秋敏。

被告應給付原告新台幣參拾萬元，及自民國一百一十一年六月十八日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國一百一十一年六月十八日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣參拾壹萬元供擔保後得假執行；但被告以新臺幣玖拾參萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項已屆期部分，於原告按月以新臺幣參萬參仟元供擔保後得假執行；但被告以新臺幣拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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。查原告起訴聲明第2項原為：被告應給付原告新台幣(下同)60萬元，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；並應自民國111年6月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告10萬元(見卷第9頁)。嗣於111年8月8日具狀變更訴之聲明第2項為：被告應給付原告30萬元，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；並應自111年5月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告10萬元(見卷第77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被告承租原告位於彰化縣○○市○○路000號建物(下稱系爭建物)，雙方約定租賃期間自110年2月24日起至115年2月23日止，前3年租金為每月10萬元、後2年每月租金11萬元，雙方訂有租賃契約(下稱系爭租約)，被告依約繳付押金20萬元與原告。然被告自111年1月10日起未繳付租金，扣除押租金20萬元後，已欠繳租金2個月以上（111年1月1日至111年4月30日，已欠繳租金4個月），原告於111年4月29日以彰化南郭郵局第78號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告應給付積欠租金，被告於收受信函後未於期限內償付租金，原告以111年6月2日以起訴狀繕本之送達為終止契約之意思表示，系爭租約已終止，依系爭租約第5條第2項、民法第455條、767條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物與原告。

㈡又被告自111年1月1日起即未繳租金，至111年4月30日止，積欠4個月租金共40萬元，經以保證金抵償20萬元後，仍應給付原告20萬元。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10萬元，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30萬元。再被告於系爭租約於111年5月1日終止後仍未遷離，受有無法律上原因占有使用系爭建物之利益，使原告受有損害，損害數額應以終止前租金數額每月10萬元計算，爰依民法第179條請求被告給付原告自111年5月1日起至遷讓返還系爭建物為止，每月10萬元相當於租金之不當得利。

㈢並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告賴秋敏。2.被告應給付原告30萬元，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；並自111年5月1日起至返還前項建物之日止，按月給付原告10萬元。3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、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。

三、本院判斷：

㈠系爭租賃契約已終止，被告應返還系爭建物：

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。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。

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，租金每12個月為一期，承租人開立第一年4月10日，往後每年1月10日支票各2張與出租人；第5條第2項約定：承租人違反第4條使用租賃物之各款限制時或積欠租金達2個月以上，經出租人催告限期改正仍不改正時，出租人得終止租約，收回租賃物等節，此有系爭租約附卷為憑（見卷第19、21頁）。是兩造約定被告應於每年1月10日支付後12個月之租金，被告如欠繳租金達2個月，原告依約應限期催告給付，被告如期限內仍不給付，原告即得終止租約。

3.查被告交付與原告、發票日期111年1月10日之租金支票2張

均遭退票，原告於111年4月29日以存證信函催告被告應於收受存證信函起10日內繳付1月至4月之租金，被告於111年5月4日收受該信函等節，為原告於本院審理時陳述明確，並有支票影本、系爭存證信函附卷可稽(見卷第29、31、33、67頁)。是被告就系爭建物1月、2月之租金均未繳納，原告於同年3月起，即取得合法催告之權利，其於111年4月29日催告被告應於111年5月14日前繳納，自屬合法催告。又原告主張被告於收受存證信函迄今仍未繳付之事實，被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項應視為自認，足認原告主張屬實。是被告遲付租金之總額已達2個月以上，且至111年5月14日止，被告所積欠111年1、2、3月之租金均已達2個月以上，原告依系爭租約第5條第2項之約定及民法第440條第2項規定，以起訴狀繕本之送達向被告表示終止系爭租約，應屬有據。

4.按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條定有明文。查原告終止系爭租約既屬有據，系爭租約終止後，原告依上開規定請求被告騰空返還系爭建物，應屬可採。

㈡原告請求被告給付積欠租金20萬元，及111年6月18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.查被告自111年1月1日起至契約終止日止，均未繳付租金，已如前述。是原告請求被告給付111年1月1日至同年4月30日之租金共40萬元，並經扣抵保證金20萬元後，被告尚應給付原告租金20萬元，應屬有據。

2.按承租人遲付租金，經出租人定相當期限催告後，如承租人不於期限內支付租金，出租人即得終止契約，並非於催告期限屆滿時，契約即當然終止，出租人如欲終止租約，仍須為終止之聲明，如出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即終止，而為附有

停止條件之終止租約意思表示，得無須另行催告。查系爭存證信函雖記載被告應於函到10日內給付4個月遲付租金，系爭租約於111年5月1日起終止等語（見卷第29、31頁），然其催告被告繳納之期限為收受信函後10日，則原告應於催告期限屆滿未繳時，始得終止契約，原告以系爭存證信函認系爭租約於111年5月1日終止，難認有據。又原告於上開存證信函中，並未表明如被告於期限內不給付即為終止租約之意思，而於本件民事起訴狀、準備書（一）狀，表明以本件訴訟請求為終止租約之表示等語（見卷第11、79頁），應認原告係以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，又被告係於111年6月17日收受本件起訴狀繕本，有送達證書為憑（見卷第49頁），故系爭租約終止日期應為111年6月17日。則被告自111年6月18日起，即無使用收益系爭建物之合法權源，致原告受有無法使用系爭建物之損害，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終止前之租金為每月10萬元，則被告自111年6月18日起無權繼續占有系爭建物，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建物之利益即受有免繳租金之利益以10萬元為當，原告此部分請求，亦屬可採，逾此部分，則屬無憑，不應允許。

㈢原告請求被告給付懲罰性違約金10萬元應有理由：

1.查系爭租賃契約第6條約定承租人如違約不於租期屆滿或租約終止日依約將租賃標的物點交返還與出租人者，仍應依約定實際使用日數給付相當於租金之不當得利與出租人，經出租人催告後仍不搬遷者，出租人得再請求承租人應給付懲罰性違約金10萬元(見卷第21頁)。查原告以存證信函向被告表示契約終止時，已併同催告被告應搬遷交還系爭建物一事，有上開存證信函在卷為憑(見卷第29、31頁)，原告復於111年6月6日提起本件訴訟請求被告騰空返還系爭建物，被告收受起訴狀繕本後，迄今仍未履行契約義務，足認原告已催告被告搬遷，被告均未履行，則原告依約請求被告給付懲罰性

違約金，應屬有據。

2. 再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10萬元，應有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還建物與原告賴秋敏，並給付原告租金20萬元、違約金10萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日即111年6月18日（見本院卷第49頁）起至清償日止之法定遲延利息；並自111年6月18日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利10萬元，均於法有據，應予准許，逾此部分，則屬無憑，應予駁回。原告就准許部分，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。至駁回部分，原告請求假執行失所附麗，應予駁回。

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79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　8　　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　　9　　月　　12　　日

書記官　謝志鑫