

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第5號

原告 洪雅靜

訴訟代理人 王銘柏律師

被告 黃詠隆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路00000號房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣150,000元，及其中新臺幣130,000元自民國112年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國112年9月24日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣35,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣4,410元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

五、本判決第1項、第2項前段得假執行。但被告如分別以新臺幣405,000元、新臺幣150,000元，得免為假執行。

六、本判決第2項後段已到期金額部分得假執行。但被告如按已到期金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於民國111年2月17日向原告承租門牌號碼嘉義市○區○○路00000號房屋（即嘉義市○○○段○○○段0

000○號建物，下稱系爭房屋），兩造並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年2月17日起至113年2月16日止，每月租金為新臺幣（下同）35,000元，每次首日付款，保證金70,000元，並經公證在案。被告長期積欠租金，至112年9月已積欠如附表所示之租金共計200,000元（112年4月25,000元、5至9月各35,000元，合計200,000元），原告於112年9月7日寄發律師函催告限期給付積欠租金，被告刻意不領，原告於112年9月16日請訴外人翁卓偉以通訊軟體LINE對話傳送上開律師函予被告，被告已讀並答覆，催告已合法送達，惟被告仍未給付租金。蓋縱抵償2個月保證金70,000元後，被告仍積欠逾2個月之租金，原告112年9月23日再次寄發律師函告知被告終止租約，並應於函到5日內清空個人物品搬離系爭房屋，被告又刻意不領，原告於112年9月23日請訴外人翁卓偉以通訊軟體LINE對話傳送上開終止租約之律師函予被告，被告已讀取，通知已合法送達。查被告積欠200,000元之租金扣除保證金70,000元後，尚積欠原告租金130,000元。又按租約第6條約定，原告請求被告給付1倍房租之違約金35,000元，與積欠租金合計請求被告給付165,000元。另租約已合法終止，被告仍繼續占用系爭房屋，其繼續占有使用系爭房屋係無法律上原因而受有使用系爭房屋之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，按系爭房屋租金每月35,000元計算，請求被告給付自租約終止翌日即112年9月24日起至交還房屋之日止，按月給付35,000元。爰依系爭租約、民法第455條前段及第767條第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告165,000元，及自112年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自112年9月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000元。(三)第1項、第2項前段及第2項後段到期金額部分請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作

01 任何聲明或答辯。

02 三、本院之判斷：

03 (一)請求遷讓返還系爭房屋部分：

- 04 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
05 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
06 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
07 租額，不得依前項之規定終止契約，民法第440條第1項、第
08 2項前段承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第4
09 40條第1項、第2項前段及第455條前段分別定有明文。又依
10 系爭租約第6條約定：「1. 乙方違反約定方法使用房屋，或
11 拖欠租金達二個月以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，
12 不待期限屆滿，甲方得終止租約」（本院卷第33至36頁）。
- 13 2.查原告主張兩造簽立系爭租約，被告承租系爭房屋應按月給
14 付租金35,000元，被告至112年9月已積欠112年4月至9月之
15 租金合計200,000元未給付（詳如附表所示），原告於112年
16 9月7日以律師函催告履行，被告未招領，以通訊軟體LINE傳
17 送律師函內容經被告讀取並答覆，又於112年9月23日以律師
18 函終止租約，並以通訊軟體LINE傳送律師函內容經被告讀
19 取，被告現仍占有系爭房屋等情，業據其提出系爭房屋之土
20 地及建物第一類謄本、公證書及系爭租約、112年9月4日、9
21 月8日、9月9日通訊軟體LINE對話紀錄、律師函、112年9月1
22 6日通訊軟體LINE對話紀錄、律師函、112年9月23日通訊軟
23 體LINE對話紀錄、系爭房屋現場外觀遠照及近照、被告占有
24 使用系爭房屋照片、影片、玉山銀行存戶交易明細、兩造完
25 整通訊軟體LINE對話紀錄為證（本院卷第19至59、101至125
26 頁），被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通
27 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依
28 民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，應認原
29 告之主張為真實。又被告自112年4月起即積欠租金未繳，已
30 逾2個月租金額未繳納，經原告以律師函催告於5日內給付，
31 仍逾期未給付，依前開規定，原告以律師函向被告終止租

約，於112年9月23日被告收取通訊軟體LINE訊息時，系爭租約即已合法終止。據此，本件被告於系爭租約終止後仍居住於系爭房屋，並無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，原告依民法第455條及系爭契約第6條約定，請求被告將系爭房屋騰空返還予原告，應屬有據。又原告依租賃之法律關係，主張本件返還房屋之請求既已准許，則其另依民法第767條第1項前段之法律關係主張本件請求部分，即毋庸再予審究，附此敘明。

(二)請求積欠租金及違約金部分：

1.積欠租金部分：

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。又系爭租約第3條約定：「每月租金35,000元，每1月付1次，每次首日付款。保證金70,000元，於租賃關係消滅交還房屋時無息返還乙方」（本院卷第35頁）。押租金之目的既係為擔保被告履行系爭租約，則租賃關係消滅後，被告如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之保證金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘額，始生返還保證金之問題。本件被告自112年4月起至112年9月23日系爭租約終止日，共積欠原告200,000元（詳如附表所示），扣除押租金70,000元後，原告請求被告給付積欠租金130,000元，自屬有據。原告另請求積欠租金130,000元，自最後未繳之9月份租金應給付日之翌日即112年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，應屬有據。

2.違約金部分：

次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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252條分別定有明文。查，系爭租約

第6條約定：「2. 乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租1倍計算之違約金」（本院卷第36頁），觀之前揭契約文字用語，應認前揭「違約金」性質實屬損害賠償總額預定性之違約金，針對被告倘於終止租約（提前終止租約）或租賃期滿（租賃契約當然終止）不交還系爭房屋，而有給付遲延之債務不履行時，預先約定以房租一倍計算之數額作為原告受損害應受賠償之數額。本院審酌該條約定之違約金係自終止租約之翌日起算，原告既已依民法第179條規定，請求被告給付自終止租約之翌日起按月給付相當於房屋租金之不當得利，損害已獲相當之填補，並參酌被告遲延返還系爭房屋之違約情節，係可歸責於被告之事由，而應負違約之責任，認為原告另請求同房屋租金1倍之違約金35,000元，與上開請求不當得利期間重疊，顯屬過高，應予酌減至20,000元為適當。原告另請求自112年9月2日起算之法定遲延利息，惟上開約定違約金係自合法終止租約之翌日起算，原告主張自112年9月2日起算，並無所據，且既屬於損害賠償之預定，自不應再計算遲延利息，是此部分法定遲延利息之請求，不應准許。

(三)請求不當得利部分：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。查被告於系爭租約終止後，即負有搬遷返還系爭房屋之義務，其消極不遷讓返還而仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無法律上之原因，被告因此受有無權占有系爭房屋之利益，致原告受有相當租金之損害，故原告依不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止日之翌日即

112年9月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於房屋租金35,000元之不當得利，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係、民法第455條前段及第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予原告，請求給付原告積欠之租金及違約金150,000元，及其中130,000元自112年9月2日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年9月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告35,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保相當金額後，得免為假執行。此部分原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此部分聲請僅為促請本院職權之發動，自無庸另為准駁之諭知。至原告受敗訴判決部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。本件訴訟費用額確定為第一審裁判費4,410元，本院審酌原告僅就違約金及利息之請求一部敗訴，原告請求被告遷讓房屋及給付積欠租約部分全部勝訴，爰命全部訴訟費用由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
法 官 羅紫庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 2 月 20 日

02 附表：被告歷次繳納租金及欠費統計表
03

月份	付款日	付款金額（元）	累計積欠租金（元）
111年2月	111年2月23日	35000	0
111年3月			-35000
111年4月	111年4月20日	100000	30000
111年5月	111年5月13日	5000	0
111年6月			-35000
111年7月	111年7月11日	29985	
	111年7月12日	40015	0
111年8月			-35000
111年9月	111年9月16日	35000	-35000
111年10月			-70000
111年11月	111年11月3日	50000	-20000
111年12月			-55000
112年1月	112年1月18日	30000	-60000
	112年1月31日	30000	-65000
112年2月	112年2月1日	10000	-90000
112年3月	112年3月15日	75000	-50000
112年4月			-85000
112年5月			-120000
112年6月	112年6月13日	30000	-125000
112年7月	112年7月11日	30000	-130000
112年8月			-165000
112年9月			-200000
合計			-200000