

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳簡字第550號

原告 宏福興業股份有限公司

法定代理人 林麗芬

訴訟代理人 連立堅律師

李淑欣律師

被告 董昱志

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市鳳山區五福二路三號、五號及七號二樓
之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬玖仟柒佰捌拾元，及自民國一百
一十二年六月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息；暨自民國一百一十二年五月十三日起至返還第一項所示
房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰壹拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬捌仟捌佰壹拾捌元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

一、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、原告主張：兩造於民國111年9月30日簽訂租賃契約，約定由
被告向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路0○○號及7

01 號2樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年10月1日
02 起至117年4月30日止，自111年11月1日起（111年10月之裝
03 修期間不收租金）至112年4月30日止，每月租金為新臺幣
04 （下同）315,000（含稅），自112年5月1日起至115年4月30
05 日止，每月租金為324,450元（含稅），並應於每月1日匯至
06 原告指定帳戶，被告並已給付押租金945,000元（下稱系爭
07 租約。惟被告自111年12月1日起即未給付租金，經原告於11
08 2年5月9日以LINE傳送存證信函催告被告應於2日內繳納所積
09 欠租金，逾期未繳納即終止租約，被告於同年月10日已讀取
10 上開存證信函，惟未於期限內繳納租金，則系爭租約已於同
11 年月12日終止，則原告自得依系爭契約第6條第4項約定請求
12 被告將系爭房屋遷讓返還予原告。又被告自111年12月1日起
13 即積欠租金未繳納，至112年5月12日系爭租約終止之日，於
14 扣除上開押租金後，尚欠2個月又12日之租金即759,780元，
15 故請求被告給付。另依系爭契約第6條第4項約定，被告本應
16 於系爭租約終止日即搬遷返還系爭房屋，如有遲延，除應按
17 租金之計算給付原告損害金外，每逾限1日，應給付原告3萬
18 元之處罰性違約金，故一併請求被告自112年5月13日起至返
19 還系爭房屋之日止，按日給付原告損害金及處罰性違約金4
20 0,815元。爰依系爭租約之法律關係提起本訴，並聲明：(一)
21 被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被告應給付原告759,78
22 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息；(三)被告應自112年5月13日起至返還第1項所
24 示房屋之日止，按日給付原告40,815元。

25 三、被告受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀
26 陳述。

27 四、得心證之理由：

28 (一)原告主張之上開事實，業據原告提出公證書、系爭租約、存
29 證信函、原告與訴訟代理人間及兩造間之對話紀錄內容擷卷
30 可證；被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何
31 聲明或陳述供本院審酌，是本院參酌卷內資料堪認原告主張

01 為真。則可認被告在原告催告時，所積欠之租金在扣除已繳
02 納之押租金後，仍已積欠逾2個月之租金，則被告於原告催
03 告之期限屆至前未依約繳納租金，兩造租約業於112年5月12
04 日終止，至該日被告尚積欠租金759,780元（計算式：315,0
05 00元×5月+324,450元÷30日×12日－945,000元），則原告除
06 請求被告給付上開積欠之租金外，另依系爭租約第6條第5項
07 約定終止系爭租約，並請求被告返還系爭租賃物，均屬有
08 據。又系爭租約雖有約定承租人未依期給付如合約所載之租
09 金，及於期限屆滿未交還如契約所載之租賃物時，均應逕受
10 強制執行，並經公證一節（參本院卷第13頁），惟因本案原
11 告係提前終止租約，而非期限滿未交還系爭房屋，故尚不在
12 上開公證書所約定可逕受強制執行範圍，是原告此部分仍有
13 權利保護之必要，併予敘明。

14 (二)系爭租約終止後之損害（含懲罰性違約金）請求：

15 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
16 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
17 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
18 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
19 債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院
20 得減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定
21 有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經
22 濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約
23 定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，
24 並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。

25 2.經查，依系爭租約第6條第4項約定：「期滿或中途終止租
26 約時，乙方（按：即被告）應即搬遷，以合約書約定之圖
27 面狀況點交給甲方（按：即原告）（如附圖）檢查周圍土
28 地及圍牆之完整，註銷營業登記，繳清營業稅、水電費等
29 所有費用乙方不得異議。如有遲延，除應按租金之計算給
30 付甲方損害金外，每逾限1日，應給付甲方3萬元之處罰性
31 違約金，而未遷移物品，甲方可視廢棄物論自行處理。」

01 …」等語（參本院卷第17至18頁），可知就系爭租約約
02 定，當被告應返還系爭租賃物而未依約返還時，原告除可
03 請求被告「按租金計算之損害」外，另外並有「每逾限1
04 日應給付3萬元」之處罰性違約金約定。就前者而言，兩
05 造間系爭租約既已於112年5月12日終止，業如前述，被告
06 於系爭租約終止後仍未依約按時返還系爭房屋，則原告依
07 上開規定請求被告自112年5月13日起至返還系爭房屋之日
08 止，按日給付相當於月租金額10,815元（計算式：324,45
09 0元÷30日），尚非無據。惟就後者，考量目前社會經濟狀
10 況、該項違約金約定具有督促被告履行返還系爭房屋之目
11 的、又系爭房屋係被告租用作為營業場所使用，因被告未
12 能依約回復原狀返還，原告若要另外出租他人，需先自費
13 拆除被告營業使用之裝潢，而耗費時間金錢等情狀，認原
14 告另請求以每日3萬元計算違約金，尚屬過高，爰依職權
15 予以酌減，認以每日5,000元計，較屬適當，是總計為15,
16 815元（計算式：10,815元+5,000元）；至原告逾上開金
17 額之違約金請求，則屬無據。

18 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭
19 房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告應給付原告759,780
20 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年6月27日（參本院
21 卷47、49頁，寄存送達已加計10日）起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息，暨自112年5月13日起至返還系爭房屋
23 之日止，按日給付原告15,815元範圍內，為有理由，應予准
24 許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

25 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用
26 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3
27 款規定，應依職權宣告假執行。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告對被告
29 之請求雖為一部有理由，一部無理由，惟本院審酌原告敗訴
30 部分乃係因本院依職權酌減違約金所致，是本件訴訟費用仍
31 應由被告負擔為適當，爰依職權定如主文第4項所示。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 4 日
02 鳳山簡易庭 法 官 李怡蓉

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 112 年 12 月 4 日
08 書記官 陳孟琳