臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第972號

原　　告　蔡育哲

000000000000000000

被　　告　廖珮汝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國115年8月25日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一四年七月一日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟捌佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，其餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為高雄市○○區○○路000巷0號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，被告於民國113年5月間向伊承租系爭房屋供作倉庫使用，雙方約定租賃期間自113年5月1日起至114年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）6,500元，被告並於契約成立時給付伊押租金13,000元（下稱系爭租約）。系爭租約於114年6月30日因租賃期間屆滿而終止，詎被告仍積欠113年5月、8月之租金共13,000元未付，且迄未遷出系爭房屋，迭經催告，均置之不理，依系爭租約第8條後段約定，被告應自系爭租約終止翌日114年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付依租金額2倍計算之違約金13,000元。爰依系爭租約第3條、第8條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告13,000元，及自114年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告13,000元。

二、被告則以：伊固積欠113年5月、8月租金共13,000元未付，惟得以押租金扣抵之，經扣抵後，即無餘欠租金。又伊目前無處搬遷，須待115年12月底始有搬遷可能，且系爭租約第8條後段之約定違約金過高，應予酌減語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。有最高法院104年度台上字第1569號判決要旨可資參照。又依系爭租約第3條前段約定，每月租金為6,500元；系爭租約第8項則約定，被告於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按照租金2倍計算之違約金，至遷讓完了之日止（見本院卷第15、17頁）。經查：

㈠原告前開主張之事實，有系爭租約、土地所有權狀、國有基地租賃契約書、房屋稅籍證明書、高雄民壯郵局114年11月24日存證信函暨掛號函件執據、兩造間LINE對話截圖及通聯記錄為憑（見本院卷第13至21、23、25、27、129、29、137、33至41頁），被告亦不爭執系爭租約已於114年6月30日屆滿，且伊仍積欠113年5月、8月租金共13,000元未付，暨占有迄今仍未騰空遷出系爭房屋等情為實在（見本院卷第144頁），應屬可採。

㈡又原告已向被告收取押租金13,000元之事實，為兩造所不爭執，被告抗辯得以押租金抵充逾欠之113年5月、8月租金共13,000元，經核於法並無不合，應屬可採。前開租金經以押租金抵充後，原告對被告即無租金債權存在，原告猶執前詞請求被告給付113年5月、8月租金共13,000元，為無理由。至於被告抗辯系爭租約存續期間，因系爭房屋之鐵捲門故障，而失其倉儲保管功能云云（見本院卷第144頁），惟由

現況照片僅能證明目前鐵捲門無法關閉之事實（見本院卷第107至111頁），不能證明鐵捲門故障情事是發生在系爭租約存續期間，亦不能證明鐵捲門故障之歸責事由，尚無從遽認被告得執前開事由行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金。

㈢再者，系爭租約於114年6月30日租期屆滿後，被告即失其繼續占有使用系爭房屋之合法權源，而為無權占有人，依系爭租約第8條前段約定，被告即負有騰空遷讓返還系爭房屋予原告之義務。原告據此請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

㈣惟原告請求被告在無權占有系爭房屋期間，應按租金2倍計付違約金，容有過高，應予酌減。經查：

1.系爭租約第8條後段固約定，承租人於租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還系爭房屋時，出租人每月得向承租人請求按照租金2倍之違約金至遷讓完了之日止（見本院卷第17頁）。惟按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務，原應受其約束，以貫徹私法自治之本質。然而當事人約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌當事人所受損害情形，減少違約金，此觀諸民法第252條規定自明。又當事人約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人約定之違約金是否過高時，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。債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，亦應加以衡量，俾符公平原則（最高法院107年度台上字第1038號判決要旨參照）。

2.又系爭租約第8條並未明定兩造約定之違約金為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段規定，應認其性質係屬損害賠償總額預定性質之違約金。本院審酌，被告自114年7月1日起無權占有系爭房屋迄今，使原告無從將系爭房屋出租予他人以獲取租金收入，復喪失租金收入可得孳息，而系爭房屋為木石磚造部分、加強磚造部分，暨鋼鐵造部分組建而成之之建物（起造時間依序為55年7月、99年1月、99年1月），乃經申設房屋稅籍之未辦保存登記建物，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、高雄市政府地政局前鎮地政事務所115年4月14日函為憑（見本院第57、75頁），足見系爭房屋雖得提供遮風蔽雨及倉儲功能，惟與一般供生活起居使用之住宅有別等一切情形，認原告主張按每月租金2倍即每月13,000元計算違約金，容有過高，應予酌減為按每月租金額1.2倍計算違約金較合理適當，據此計算原告於被告無權占有期間，得按月向被告收取違約金7,800元（計算式：6,500×1.2=7,800），原告請求逾此範圍者，為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約第8條約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自114年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付7,800元，為有理由，應予准許。原告請求逾此範圍者，為無理由，應予駁回。

五、本判決主文第1、2項係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

高雄簡易庭　法　　官　賴文姍

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書　記　官　陳秋燕