

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1200號

原告 綺曜建設股份有限公司

法定代理人 張嘉慶

訴訟代理人 周宜隆律師

被告 李超群

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

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○路000巷00號之房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣(下同)19萬2,500元，及其中14萬元自民國111年5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自111年6月2日起至返還第一項房屋之日止，按月於次月1日給付原告4萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項、第二項於原告依序以281萬元、6萬5,000元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第三項到期部分，於原告按月以1萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴

01 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告
02 起訴主張被告承租房屋未按期給付租金，業經其終止兩造間
03 之租賃契約，並聲明為：(一)被告應將坐落於新北市○○區○
04 ○段000地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○路000巷
05 00號之房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告14萬元，按
06 年息5%計算之利息，及自111年4月15日起至租約終止日止，
07 按月給付租金3萬5,000元。(三)被告自111年3月24日至返還房
08 屋之日止，按月於次月給付7萬元。嗣經數次變更聲明，最
09 後於111年7月4日本院言詞辯論期日當庭變更聲明為：(一)被
10 告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上，門牌號
11 碼為新北市○○區○○路000巷00號之房屋騰空返還予原
12 告。(二)被告應給付原告14萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告5萬2,5
14 00元(四)被告應自111年6月2日起至返還房屋之日止，按月於
15 次月1日給付7萬元等情，有民事起訴狀、民事更正狀、本院
16 言詞辯論筆錄附卷可稽(本院111年度重簡字第783號卷《下
17 稱重簡卷》第9頁、本院卷第41頁、第53頁)。經核原告上開
18 所為聲明之變更或係基於兩造間之租賃契約之同一基礎事
19 實，或係更正補充事實上之陳述，核與首揭規定相符，應予
20 准許。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
22 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：原告為坐落於新北市○○區○○段000地號土地
25 上，門牌號碼為新北市○○區○○路000巷00號房屋(下稱系
26 爭房屋)之所有權人。兩造於110年6月21日簽訂房屋租賃契
27 約書(下稱系爭租約)，被告向原告承租系爭房屋，租期自11
28 0年7月15日起至113年7月14日止，第一個月租金為免租金，
29 自110年8月15日起至113年7月14日止，每月租金為3萬5,000
30 元，於每月15日前繳交，押金部分雙方約定為7萬元。被告
31 應支付之租金僅繳至110年10月14日，其後未再按時支付租

01 金，原告先於111年1月14日寄發郵局存證信函請求被告給付
02 租金，又於同年3月16日委由律師寄發郵局存證信函，請求
03 被告於文到後五日內給付欠繳之租金，若逾期仍拒不繳納租
04 金，租約即終止，不另通知，惟該存證信函先由被告所居住
05 大樓管理員簽收，嗣以招領逾期而退回郵件。原告再以民事
06 起訴狀繕本之送達，請求被告於收受起訴狀繕本後五日內給
07 付欠繳之租金，逾期仍拒不繳納，租約即行終止，不另通
08 知。被告迄未繳納租金，因此，依民法第767條第1項前段、
09 中段、第455條規定併予主張，請求被告應將系爭房屋騰空
10 返還予原告；依民法第421條及系爭租約第3條約定，請求被
11 告給付積欠之租金19萬2,500元；依民法第179條及依系爭租
12 約第11條第4項約定，請求被告自系爭租約終止日起至返還
13 系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金
14 各3萬5,000元等語。並聲明如上壹、程序事項第一項所示，
15 及願供擔保，請求宣告假執行。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
17 述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)、原告主張之上開事實，業據原告提出土地及房屋第一類登記
20 謄本、房屋租賃契約書、郵局存證信函等件為證(重簡卷第2
21 3至55頁)，而被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
22 何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據
23 之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告此部分之主張為真
24 實。

25 (二)、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
28 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
29 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
30 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
31 項、第2項、第455條前段分別定有明文。另民法第450條第2

01 項固規定：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有
02 利於承租人之習慣者，從其習慣。」然土地法第100條另定
03 有房屋租賃收回之限制，土地法就房屋租賃收回之規定為民
04 法之特別法，依特別法優於普通法之原則，非有土地法第10
05 0條所列各款情形之一不得收回房屋（最高法院51年台上字
06 第1288號判例參照）。而出租人因承租人積欠租金額，除擔
07 保金抵償外，非達2個月以上時，不得收回房屋，土地法第1
08 00條第3款定有明定。是出租人基於土地法第100條第3款承
09 租人欠租之事由，並依民法第440條第1項規定，對於支付租
10 金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限
11 內不為支付者，得終止契約（最高法院43年台上字第1143號
12 民事判例參照）。再按押租金之主要目的在擔保承租人租金
13 之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有
14 欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵
15 充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題
16 （最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。經
17 查，原告於簽訂系爭租賃契約時，向被告收取2個月租金即7
18 萬元作為擔保金，而被告自110年10月14日起即未依系爭租
19 約繳納租金等情，業經本院認定如上。則原告於111年4月20
20 日提起本件訴訟時，被告積欠租金已達6個月，扣除被告已
21 繳納之擔保金，已延遲給付租金達2個月以上，依前開說明，
22 原告自可行使其法定終止權。又原告以民事起訴狀繕本
23 送達為催告被告給付租金之意思表示，被告業於111年5月26
24 日收受民事起訴狀繕本等情，有送達證書附卷可參（本院卷
25 第35頁）。然被告迄今仍未給付原告積欠之房租，依上開說
26 明，系爭租約已生合法終止之效力，被告即應負返還租賃物
27 之義務，而無占有系爭房屋之正當權源。惟被告迄今仍繼續
28 占有系爭房屋，自屬無權占有。從而，原告依據民法第767
29 條第1項前段、中段所有物返還請求權，請求被告將系爭房
30 屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，自應准許。至於原告另
31 依民法第455條規定請求被告返還系爭房屋，核屬選擇合

01 併，其依上開訴訟標的之請求既為有理由，本院自毋庸就其
02 餘請求權併予審究，附此敘明。

03 (三)、次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定
04 有明文。又系爭租約第3條第2項約定：110年8月15日至113
05 年7月14日每月租金為3萬5,000元；第4 條第1項約定：擔保
06 金(押金)為本租賃物首年之2個月未稅租金總額，共7萬元等
07 情，有系爭租賃契約附卷可按（重簡卷第31頁）。經查，原
08 告以民事起訴狀繕本送達被告，請求被告於收受起訴狀繕本
09 後五日內給付欠繳租金，逾期仍為具不繳納，租約即行終
10 止，不另通知，有民事起訴狀在卷可參（本院卷第13頁）。
11 又民事起訴狀繕本已111年5月26日收受，被告仍未於5日內
12 即111年6月1日繳納積欠之租金。是系爭租約已於111年6月1
13 日合法終止。被告自110年10月14日至111年6月1日共積欠7.
14 5個月租金即26萬2,500元（計算式： $35,000 \times 7.5 = 262,500$ ）
15 0）。而依上開判決意旨，被告所積欠之租金於租賃關係消
16 滅後，與被告所交付之押租金7萬元，發生當然抵充之效
17 力，是原告請求被告給付積欠之租金19萬2,500元（計算
18 式： $262,500 - 70,000 = 192,500$ ），自屬有據，應予准許。

19 (四)、再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179 條前段定有明文。故其得請求之範圍，應以
21 對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當
22 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
23 1695號判例參照）。本件被告於租賃關係消滅後，仍繼續占
24 有使用系爭房屋，並未歸還，自屬獲有相當於租金之不當得
25 利，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害。查兩造就
26 系爭房屋既約定租金為每月3萬5,000元，則原告請求租約終
27 止後相當於租金不當得利之金額，以每月3萬5,000元計算，
28 應屬適當。從而，原告請求被告應自租約終止日翌日起即11
29 0年6月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於次月1日給
30 付原告3萬5,000元，即屬正當，亦應准許。

31 (五)、第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；民法第250條第1項、第2項定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院96年度台上字第107號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查，系爭租賃契約第11條第4項固約定：承租人未於本契約終止時返還租賃物時，出租人除得向承租人請求未返還租賃物期間之相當月租金額外，並得按月請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止，並應賠償出租人因此所受損害等語（重簡卷第35頁）。經核上開違約金之約定，並未約定為懲罰性違約金，應屬因未履行遷讓房屋而生之損害賠償總額約定。被告於系爭租約終止後，未隨即遷讓返還系爭房屋，固有違約之事實，惟審酌原告因被告遲延遷讓房屋所受之損害，為不能將房屋出租他人收取租金，及需繳納原應由承租人負擔之管理費、水電與瓦斯等費用，及原告已另行向被告請求為返還租賃物期間期間相當於租金之不當得利等情。而原告亦未舉證證明其因被告未依約返還系爭房所受之損害為何，認上開違約金之約定尚屬過高，應酌減為按月5,000元為適當，逾此部分即屬無理由，不應准許。

四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、

01 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原
02 告請求被告給付自110年10月14日至111年4月14日止之租金1
03 4萬元，係以支付金錢為標的，又未約定利率，且均未依約
04 於每月15日以前以電匯方式按月給付原告，自應負遲延責
05 任，則原告請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即111年5月
06 27日起（本院卷第35頁），至清償日止，按年息5%計算之遲
07 延利息，於法有據，應予准許。

08 五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、中段、第179
09 條規定及系爭租第3條、第11條第4項之約定，請求：(一)請求
10 被告將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告19萬2,50
11 0元，及其中14萬元自111年5月27日起至清償日止，按年息
12 5%計算之利息。(三)被告應自111年6月2日起至返還系爭房屋
13 之日止，按月於次月1日給付原告4萬元(包括相當於租金之
14 不當得利3萬5,000元及違約金5,000元)，為有理由，應予准
15 許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

16 六、原告陳明願意提供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部
17 分，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原
18 告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

19 七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
20 併算其價額，民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。本件原
21 告僅就其請求違約金部分係部分敗訴，是以本件訴訟費用應
22 由被告全部負擔，併此說明。

23 八、本件事實、證據已經足夠明確，原告所提出的攻擊或防禦方
24 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
25 判決的結果，因此就不再逐項列出。

26 九、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此
27 判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 25 日
29 民事第七庭 法 官 王婉如

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 7 月 25 日

03 書記官 鄔琬誼