臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3145號

原　　告　上境實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　張境在

訴訟代理人　葉維軒律師

　　鄭日婷律師

被　　告　倪涵栩

000000000000000000

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路0號18樓房屋騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣48,000元，及自民國113年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年9月19日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣1,000元及違約金新臺幣250元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣744,139元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,232,416元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣16,000元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣48,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣417元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣1250元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、事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。

二、原告主張：被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○○路0號18樓房屋（下稱系爭房屋）及地下三層編號328號停車位，並於民國113年5月4日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自113年5月10日起至115年5月9日止，每月租金新台幣（下同）30,000元，被告另於簽約時交付保證金60,000元。惟被告自113年6月起即未依約繳付租金，且遲付租金達2個月以上，為催告被告給付積欠租金，原告遂於契約上所載之地址及系爭房屋之地址，分別於113年8月19日以台北建國郵局第577號存證信函、於同年9月9日以台北建國郵局第634號存證信函，催告被告限期繳清租金。嗣於同年9月16日再以台北建國郵局第667號存證信函，通知被告限期繳清及遷讓返還系爭房屋予原告，該存證信函已於同年9月18日送達，然被告均置之不理，迄未清償欠租，亦未搬離系爭房屋，系爭租約既已於113年9月18日終止，被告自113年9月19日以後即為無權占有系爭房屋，侵害原告所有權。又被告自113年6月起即拖欠房租，尚有113年6月10日至113年9月18日之租金108,000元未付（計算式：113年6至8月租金30,000元x3＝90,000元；113年9月1至18日租金30,000元x18/30＝18,000元；90,000元＋18,000元＝108,000元），扣抵保證金60,000元後仍尚欠48,000元(計算式：108,000元－60,000元＝48,000元)。爰依①民法第455條前段、第767條第1項前段規定、系爭租約約定（擇一關係）請求返還系爭房屋；②依系爭租約第3條約定請求給付所積欠租金；③不當得利之法律關係、系爭租約第8條約定請求返還不當得利、給付違約金，提起本件訴訟等情。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48,000元，及自113年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自113年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房

屋之日止，按日給付相當於租金之不當得利1,000元及違約金1,000元予原告；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場作何聲明或陳述，亦未提出書狀爭執或抗辯。

四、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據其提出與所述情節相符之上河園租賃契約書、存證信函、系爭房屋之土地及建物登記第一類謄本等件在卷為證（見本院卷第13至37頁、第63至69頁），且被告對於原告前揭主張之事實已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執或加以否認，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規定，即視同自認，是堪信原告前述之主張為真實。

㈡按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。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。查被告遲付租金逾2個月之租額，並經原告多次催討仍未給付欠租，則原告於113年9月16日寄發存證信函終止系爭租約，自屬合法。而該函已於113年9月18日寄達被告，系爭租約於該日終止，則原告依民法第455條前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告，原告該部分主張為有理由，應予准許。又依系爭租賃第3條約定，被告應每月給付租金30,000元，有系爭租約在卷可考（見本院卷第15頁）。被告既已積欠租金48,000元未付，原告自得依系爭租約向被告請求給付積欠租金48,000元，是原告該部分主張為有理由，應予准許。

㈢復按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他

人之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。準此，無權占有他人房屋居住，應就其居住該房屋，以相當之租金計付應償還價額予房屋所有人。原告主張被告無權占有系爭房屋，獲有以原租約租金行情計算之相當租金之不當得利即每月30,000元乙節，業據其提出系爭租約為據。而系爭租約所約定之租金價格既為被告所同意，是本院審酌上情，並考量系爭房屋係由被告無權占有居住使用，原告因此無法使用收益，且系爭房屋位在新北市五股區新城八路，屬市區範圍，交通地理位置尚佳等情況，堪認上開約定租金數額，應屬可採，是原告依前揭規定，請求被告應自113年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按日給付原告相當於租金之不當得利1,000元（計算式：每月30,000元÷30日＝每日1,000元），亦屬有據，應予准許。

㈣再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。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，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，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字

第2453號判決意旨參照）。而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；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。經查，系爭租約第8條第2款約定：「乙方（即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之違約金至遷讓之日止」（見本院卷第17頁），而被告於系爭租約終止後尚未遷讓返還系爭房屋予原告，業如前述，故原告自得本於前開約定請求被告給付違約金。兩造約定之違約金固係依每日租金之2倍計算，惟本院依職權審酌被告於終止系爭租約後，未履行遷讓返還系爭房屋之義務使原告所受損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，並參酌本件原告除請求被告給付違約金外，另依民法第179條規定請求被告按月給付相當於租金金額之不當得利，如再加計按日以租金2倍計算之違約金，並累計計算至遷讓之日止，其總額實屬過高；考量此等違約金對於促使被告依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，認系爭租約約定之違約金應酌減為0.25倍，即按日以系爭租約每日租金之0.25計算約為250元(計算式：1,000×0.25＝250，小數點以下四捨五入)，較為妥適，從而，原告請求被告自113年9月19日起至騰空返還系爭房屋予原告之日止，按日給付原告250元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

五、從而，原告本於民法第455條前段、第179條規定及系爭租約之約定，請求：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48,000元，及自113年9月19日起至清償日

止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應自113年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付相當於租金之不當得利1,000元及違約金250元予原告，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就其勝訴部分，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，並依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件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390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　20　　日

民事第四庭　　法　官　胡修辰

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日之不變期間內，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　　114　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　林品秀