

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第181號

原告 蘇書正

訴訟代理人 張智偉律師

被告 利浦電子股份有限公司（原名利浦電子有限公司）

法定代理人 郭謙毅

訴訟代理人 林彥霖律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年7月10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000號7樓房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣474,726元，及自民國113年5月25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2月1日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣124,872元。

四、被告應自113年2月2日起至遷讓第1項房屋之日止，按日給付原告新臺幣1,041元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔97%，餘由原告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣8,216,607元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣24,649,821元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣158,242元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣474,726元為原告預供擔保者，得免為假執行。

九、本判決第三項於到期及原告按月以新臺幣41,624元供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣124,872元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項於到期及原告按日以新臺幣347元供擔保後，

01 得假執行；但被告如按日以新臺幣1,041元為原告預供擔
02 保，得免為假執行。

03 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○路000號7樓房屋（新
06 北市○○區○○段0000○號，下稱系爭房屋）為原告父親蘇
07 常義所有，蘇常義與被告於民國108年5月9日就系爭房屋成
08 立租賃關係，租賃期間為110年3月10日起至115年2月28日，
09 每月租金為新臺幣（下同）124,872元（下稱系爭租約），
10 嗣蘇常義於109年2月1日死亡，經蘇常義之全體繼承人協議
11 經分割繼承由原告單獨取得系爭房屋之所有權，及單獨繼承
12 系爭租約所生之權利義務，原告因而繼受系爭租約出租人之
13 地位。惟被告自112年4月起有短少租金之情形，更自112年8
14 月起即未依約繳付租金，所積欠之租金、管理費如附表編號
15 1至11所示（原告業經當庭更正起訴狀附表編號5、11之金
16 額）。而原告自112年4月起多次向被告催討租金，惟被告皆
17 飾詞拖延，原告又於112年11月17日同意被告遲至113年1月
18 31日前得分三期償還所積欠之租金，然被告仍未遵期償還，
19 原告便於113年1月2日寄發存證信函通知被告，倘被告未逾
20 113年1月31日前償還全部租金，系爭租約將於113年2月1日
21 終止，被告亦於113年1月4日收受該存證信函，然直至113年
22 1月31日被告依然未償還所積欠之租金，故系爭租約於113年
23 2月1日終止，而被告仍未搬遷。爰依民法第455條前段、第
24 767條第1項前段、系爭租約之約定（擇一關係）請求被告遷
25 讓系爭房屋；再依民法第439條前段、系爭租約第3條之約定
26 請求給付租金、依民法第179條請求給付代墊管理費，合計
27 請求813,394元；復依民法第179條規定，請求被告自113年2
28 月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付124,872元；又依
29 系爭租約第10條之約定，請求被告自113年2月2日起至遷讓
30 系爭房屋之日止，按日給付8,324元（懲罰性違約金）等
31 情。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被

01 告應給付原告813,394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年2月1
03 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告124,872
04 元；(四)被告應自113年2月2日起至遷讓返還系爭房屋之日
05 止，按日給付原告8,324元；(五)願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：被告對原告訴之聲明(一)、(三)為認諾。至原告訴之
07 聲明(二)部分，原告起訴雖主張被告應給付所積欠租金
08 813,394元，惟：①被告曾於113年4月17日匯款30,000元予
09 原告，用以支付112年8月份之租金，原告亦向其表示已入
10 帳，並傳送如附表所示之表格予被告，故112年8月所積欠之
11 租金應係24,500元+12,487元（租賃所得稅）+2,635元
12 （二代健保補充保費）=39,622元。②被告法定代理人於
13 113年3月21日曾傳送匯款明細予原告，表示已將113年3、4
14 月之管理費用匯款予原告，故113年2月所積欠之管理費應係
15 0元。對原告訴之聲明(四)請鈞院審酌被告之違約情節酌減違
16 約金。又被告雖確實有未付租金之情形，然依被告目前收入
17 狀況，實無力支付租金，且系爭房屋內之產線、器具等搬遷
18 費用高達數十萬元，被告亦實無能力將系爭房屋騰空並遷讓
19 返還原告。等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
20 之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執
21 行。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張系爭房屋原為原告父親蘇常義所有，而蘇常義與被
24 告於108年5月9日簽訂系爭租約，嗣蘇常義於109年2月1日死
25 亡，經分割繼承由原告單獨取得系爭房屋之所有權及單獨繼
26 承系爭租約所生之權利義務，原告因而繼受系爭租約出租人
27 之地位，惟被告未依約繳納租金，目前尚積欠如附表編號1
28 至10所示之未付租金。且系爭租約業已於113年2月1日終
29 止，而被告目前仍占用系爭房屋等情，業據提出房屋租賃契
30 約書、蘇常義之戶籍謄本（除戶部分）、建物登記第一類謄
31 本土地登記第一類謄本、遺產分割協議書、國際財經廣場管

01 理委員會收執單、臺北信義郵局存證號碼2號存證信函、對
02 話記錄、郵件回執為憑（見本院卷第29至65頁），且為被告
03 所不爭執（見本院卷第99至102頁、第105至109頁、第117至
04 119頁），堪信屬實。

05 (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
06 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
07 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
08 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
09 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
10 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
11 項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查，被告自112
12 年4月起即有短少租金之情形，合計已積欠724,470元，扣除
13 押租金249,744元後，顯已積欠租金總額逾2個月以上。又原
14 告前於113年1月2日以存證信函催告被告於113年1月31日前
15 支付欠租並終止契約，堪認為催告被告給付所欠租金之意思
16 表示通知，而上開存證信函於113年1月4日送達被告，已生
17 意思表示送達之效力，此有臺北信義郵局存證號碼2號存證
18 信函暨送達回執在卷可參（見本院卷第55至59頁、第65
19 頁），而被告於113年1月31日仍未給付租金，堪認系爭租約
20 業於113年2月1日終止，兩造對此節亦不爭執，業如前述。
21 準此，原告既已合法終止租約關係，被告自113年2月1日起
22 已無繼續占有使用系爭房屋之權源，原告竟仍無權占有系爭
23 房屋，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，
24 請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，亦經被告當庭認諾，
25 參酌上情，原告該部分請求，核屬有據。

26 (三)原告請求被告給付813,394元是否有理由：

27 1.按系爭租約第3條約定每月租金124,876元，並應於每月15日
28 前支付，有系爭租約在卷可參（見本院卷第29至39頁）。又
29 系爭租約既已於113年2月1日終止，而被告尚欠如附表編號1
30 至10所示之未付租金（原告業經當庭更正起訴狀附表編號5
31 之金額為39,622元），是以未付金額總金額應為724,470

元，堪認被告本應依系爭租約第3條規定給付未付租金724,470元。

2.惟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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。觀諸系爭租約第3條規定意旨堪認承租人即被告於訂定租約時已交付出租人押租金249,744元作為押租保證金以作為其履行契約義務之擔保，可用於扣除其所積欠之債務或必要費用（見本院卷第33頁），被告積欠未付租金為724,470元經扣除押租金249,744元，被告應給付未付租金數額應為474,726元（計算式： $724,470 - 249,744 = 474,726$ ）。

3.兩造所稱既已陳明附表編號11之代墊管理費為0元（見本院卷第117至118頁），該部分自無應返還之不當得利甚明。

4.綜上所述，原告對被告該部分請求於474,726元之範圍內，核屬有據，應予准許，逾此數額請求即屬無據，不應准許。

(五)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。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。查原告為系爭房屋之所有權人，被告於系爭租約終止後仍無權占有系爭房屋，亦未證明有法律上之原因存在，自113年2月1日起受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，參酌兩造就系爭租約原約定租金為每月124,872元，且原告依民法第179條規定，請求被告自113年2月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利124,872元，亦經被告當庭認諾，參酌上情，原告該部分請求，核屬有據。。

(六)被告應自113年2月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告8,324元是否有理由

1.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。

2.查系爭租約第10條約定：「承租人應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，出租人得向承租人請求自終止租約或租賃期滿之翌日起，至將租賃物遷讓交還出租人接管日止，按日支付相當於貳倍日租金計算之違約金（不滿一個月部分按一個月為三十日比例計算）」（見本院卷第35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

01 所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被
02 告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不
03 利益，並參酌本件原告除請求被告給付違約金外，另依民法
04 第179條規定請求被告按月給付相當於租金金額之不當得
05 利，如再加計按日以租金2倍計算之違約金，並累計計算至
06 遷讓之日止，其總額實屬過高；考量此等違約金對於促使被
07 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
08 之違約金應酌減為0.25倍，即按日以系爭租約每日租金之
09 0.25計算約為1,041元【計算式： $124,872 \times 0.25 \div 30 =$
10 $1,041$ ，小數點以下四捨五入】，較為妥適，從而，原告請
11 求被告自113年2月2日起至騰空返還系爭房屋予原告之日
12 止，按日給付原告1,041元，亦有理由。

13 (八)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
16 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
17 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件原
18 告請求被告給付如附表所示積欠之租金，係以支付金錢為標
19 的，且屬無確定期限之給付，而本件民事起訴狀繕本係於
20 113年5月24日送達生效（見本院卷第99頁），則原告請求被
21 告就此部分給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月25日起至
22 清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
24 第179條規定、系爭租約之法律關係，請求(一)被告應將門牌
25 號碼新北市○○區○○路000號7樓房屋全部遷讓返還原告；
26 (二)被告應給付原告新臺幣474,726元，及自民國113年5月25
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自
28 民國113年2月1日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告
29 新臺幣124,872元；(四)被告應自113年2月2日起至遷讓第1項
30 房屋之日止，按日給付原告新臺幣1,041元，均有理由，應
31 予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 9 月 30 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 113 年 9 月 30 日
書記官 蘇莞珍

附表：

編號	月份	請求金額	性質
1	112年4月	15,122元	未付租金
2	112年5月	15,122元	未付租金
3	112年6月	15,122元	未付租金
4	112年7月	15,122元	未付租金
5	112年8月	39,622元	未付租金
6	112年9月	124,872元	未付租金
7	112年10月	124,872元	未付租金
8	112年11月	124,872元	未付租金
9	112年12月	124,872元	未付租金
10	113年1月	124,872元	未付租金
11	113年2月	0元	代墊管理費
總計		724,470元	

