

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第273號

原告 王怡穎
訴訟代理人 黃振哲律師
被告 張威凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月12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○○○號八樓之一房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬肆仟元，其中捌萬肆仟元自民國一百一十二年十二月十二日起，其中壹拾萬元自民國一百一十二年十二月二十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一二年十二月十二日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
03 條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告訴之聲明：(一)
04 被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓之1房屋
05 (下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新
06 臺幣(下同)188,798元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應自租約終止日
08 起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告85,500
09 元。嗣於民國114年3月12日言詞辯論程序以言詞確認變更聲
10 明如下述聲明所示(見本院卷二第66頁)，經核原告上開所
11 為屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，尚無不合，應
12 予准許。

13 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
14 訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造
15 辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，於112年4月30日與
18 被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自
19 112年5月8日至114年5月7日止，每月租金42,000元，押租金
20 為84,000元，詎被告僅繳付至112年7月止，於112年8月起即
21 拖欠租金未曾繳付，原告屢次寄發存證信函催繳並告知將終
22 止系爭租約，被告仍置之不理，扣除押租金後，爰依民法第
23 455條前段、第767條第1項前段及系爭租約法律關係，請求
24 被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠2個月(10月、11月)之租
25 金。又系爭租約已於112年12月11日合法終止，被告迄未交
26 還系爭房屋，依系爭租約第7條第4項及第10條第5項約定、
27 民法第179條規定，原告自得請求被告支付每月租金2倍計算
28 之違約金84,000元及律師費用10萬元等語。並聲明：(一)被告
29 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告184,00
30 0元及自租約終止日翌日(即112年12月12日)起至清償日
31 止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自租約終止日翌日

01 (即112年12月12日)起至遷讓返還第1項房屋予原告之日
02 止，按月給付原告84,000元。(四)原告願供擔保，請准宣告
03 假執行。

04 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
05 述。

06 三、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之土地房屋第
07 一類謄本及異動索引、系爭租約、存證信函暨回執及收據等
08 件為證(見重簡卷第25頁至第46頁、第49頁；本院卷二第31
09 頁至第33頁)，被告對於原告主張之事實，已於相當時期受
10 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作何
11 聲明、陳述以供本院審酌，本院綜合上開事證認與原告主張
12 各節相符，堪認原告之主張為真正，本院即得採為判決之基
13 礎。

14 四、本件應審酌之點為：(一)原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭
15 房屋及請求被告給付原告積欠租金84,000元？(二)原告得否請
16 求被告給付原告律師費100,000元？(三)原告得否請求被告給
17 付自112年12月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月被告
18 給付違約金84,000元？茲分述如下：

19 (一)原告得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋：

20 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
22 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
23 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
24 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
25 民法第440條第1、2項定有明文。復按承租人於租賃關係終
26 止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之。民法第455條前段、民法第767條第1項
28 前段分別定有明文。

29 2. 查本件被告自112年8月起即未依系爭租約第4條約定，按期
30 繳納租金42,000元，經原告分別於112年10月11日、11月8
31 日、11月16日以存證信函催告被告履行，被告均置之不理，

01 原告遂於112年12月8日以新店復興郵局第106號存證信函終
02 止系爭租約，並經被告於112年12月11日收受送達，有上開
03 存證信函暨回執等件在卷可稽(見重簡卷第39頁至第46頁、
04 本院卷二第33頁)，則依上開規定，系爭租約自112年12月11
05 日起已合法終止，原告主張依民法第455條、第767條第1
06 項前段規定及系爭租約第4條約定，請求被告將系爭房屋遷
07 讓返還原告，及給付積欠之租金84,000元(計算式：8月至11
08 月之租金168,000元－押租金84,000元＝84,000元)，於法
09 有據。

10 (二)另原告主張因本件涉訟聘請律師費用10萬元，依系爭租約10
11 條第5項：「其他特約事項：5.一方若有違約情事，致另一
12 方須訴訟主張，因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由
13 違約方負責賠償。」約定，應由被告負責賠償，並提出收據
14 1紙在卷可稽(見重簡卷第49頁)，堪認有據。

15 (三)復依兩造所簽立系爭租約第7條「違約處罰：4.乙方(即被
16 告)於租約終止後或租賃期滿不交還租賃標的物，自租約終
17 止或租賃期滿之翌日起至實際返還日止，乙方(即被告)應支
18 甲方(即原告)按每月租金2倍計算之違約金。」約定，系爭
19 租約經原告合法終止，業經認定如前，被告仍占有系爭房屋
20 迄不交還，則原告執上開約定請求被告自租約終止翌日即11
21 2年12月12日至實際返還系爭房屋之日止，按月給付違約金
22 自屬有據。惟按民法第252條規定：「約定之違約金額過高
23 者，法院得減至相當之數額。」故約定之違約金苟有過高情
24 事，法院即得依此規定核減至相當之數額，且此項核減，法
25 院得以職權為之。又違約金之約定是否過高，應依違約金係
26 屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬
27 前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
28 情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受
29 損失為標準，酌予核減(最高法院87年度台上字第2563號判
30 決意旨參照)。本院審酌系爭租約於112年12月11日終止
31 後，被告迄今仍未返還系爭房屋，而繼續占有使用，致原告

01 不能收回利用，依一般社會通念與事理常情，原告所受損害
02 即是無法將系爭房屋再出租他人或為其他使用收益所受之相
03 當於租金之損害，是本院審酌系爭房屋之交通地理位置、附
04 近生活機能、先前每月約定收取之租金、當事人受有損害程
05 度等一切情狀，堪認原告所請求之違約金數額尚嫌過高，應
06 予核減為每月以60,000元計算較為適當。是原告請求被告給
07 付自112年12月12日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，
08 每月以60,000元計算之違約金，為有理由，應予准許；逾此
09 範圍之請求，則應駁回。

10 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，按週
17 年利率百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
18 前段、第203條分別定有明文。本件被告積欠租金84,000元
19 部分，係以支付金錢為標的，且定有確定期限，原告主張自
20 契約終止日翌日即112年12月12日起，至清償日止，按年息
21 百分之5計算之法定遲延利息，尚屬有據。而原告主張律師
22 費用100,000元部分，係以支付金錢為標的，且未定有給付
23 之期限，則原告請求應自起訴狀繕本送達翌日即112年12月2
24 0日（見被告送達證書，重簡卷第55頁），至清償日止，按
25 年息百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據，逾此範圍之
26 請求，則應駁回。

27 六、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規
28 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約第4條、第1
29 0條第5項約定返還積欠租金及律師費用184,000元及其中84,
30 000元部分自112年12月12日起，其中100,000元部分自112年
31 12月20日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，

01 及依系爭租約第7條第4項約定，請求被告自112年12月12日
02 起至返還系爭房屋之日止，按月給付違約金60,000元，均有
03 理由，應予准許。其餘請求部分，則無理由，應予駁回。至
04 原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，
05 合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣
06 告被告如預供相當之擔保得免為假執行。原告其餘假執行之
07 聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
09 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
10 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
13 民事第二庭 法 官 顏妃琇

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
18 書記官 徐安妘