

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第2046號

原告 民權國際有限公司

法定代理人 龔孟超

訴訟代理人 陳彥旭律師

被告 諧泰科技企業有限公司

法定代理人 楊壽安

訴訟代理人 吳煥輕

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於中華民國111年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○○○巷○號三樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾萬肆仟元，及自民國一一〇年八月十八日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。

被告並應自民國一一〇年七月十日起至遷讓第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟元，及至遷讓第一項所示建物止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬玖仟肆佰壹拾貳元，由被告負擔。

本判決第一項、第二項、第三項到期部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告承租原告所有，門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號3樓建物（下稱系爭建物），自民國108年10月起積欠租金，經原告催告並主張終止租約後，被告雖零星

清償租金，但至109年12月止，共積欠6月租金（含1個月押租金），經協商後，兩造於110年1月12日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）、協議書（下稱協議書），約定租賃期間為110年1月10日起至同年7月9日止。詎料，被告自110年3月31日起即不依系爭協議書履約，至110年6月30日止，被告共積欠4期當月租金及系爭協議書約定應清償積欠之款項共新臺幣（下同）504,000元（計算式：126,000元x4=504,000元）。原告先後以2次存證信函催告，表明終止租約並要求遷讓返還系爭建物，被告仍繼續占有使用收益系爭建物，至110年7月9日租期屆滿後仍未離去，自該時起已無占有使用系爭房屋之正當權源，屬無權占有而應返還相當租金之不當得利。又依據兩造房屋契約書第6條規定，系爭房屋每月租金為63,000元，而未即時搬遷之5倍違約金則為315,000元（計算式：63,000x5=315,000），是原告請求被告自租期屆滿後之110年7月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付315,000元。爰依民法第440條第1項、第2項及第455條前段規定、民法第179條、系爭租約第6條、系爭協議書第1條及第3條之約定，聲明：(一)、被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告；(二)、被告應給付原告504,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息；(三)、被告應自110年7月10日起至遷讓前項所示建物之日止，按月給付原告315,000元，及按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：因受疫情影響，被告公司營業也不好，不爭執原告請求給付積欠之租金數額，惟被告係因經營困難而無法履約，就原告請求違約金部分爭執等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項

兩造原就系爭建物有租賃關係，原告為出租人，被告為承租人，復於110年1月12日簽立系爭租約、系爭協議書。

四、兩造之爭點及論述

原告主張被告應返還系爭建物並給付原告504,000元，及自110年7月10日起至遷讓前項所示建物之日止，按月給付原告315,000元等節，被告就按月給付違約金部分予爭執，並以前揭情詞置辯。是本院就應審究者厥為：(一)、系爭租約存續期間？(二)、原告請求被告騰空、遷讓返還系爭建物，有無理由？(三)、原告請求被告給付租金，有無理由？應給付之數額為若干？(四)、原告依系爭租約第6條請求違約金，有無理由？約定違約金是否過高？應給付違約金數額為若干？茲就上開爭點析述如后：

(一)、系爭租約存續期間？

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條、第451條及第455條前段分別定有明文。又系爭租約約定租賃期間自110年1月10日起至110年7月9日止；系爭租約屆滿時，被告除經原告同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利...，系爭租約第6條約定甚明（見本院卷第24頁），則系爭租約於110年7月9日屆期後，兩造並未另立新約，原告復以存證信函催告被告給付積欠租金，仍未獲置理，是系爭租約應於110年7月9日屆滿，揆諸上開說明，兩造間就系爭房屋之租賃關係，於系爭租約屆滿後即自110年7月9日起消滅。

(二)、原告請求被告騰空、遷讓返還系爭房屋予原告，有無理由？

兩造間就系爭租約之租賃關係既因系爭租約屆滿消滅，業如前述，則被告於110年7月9日後繼續占有系爭房屋，自屬無權占有。準此，原告依系爭租約及民法第455條前段規定，請求被告騰空、遷出並返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

(三)、原告請求被告給付租金，有無理由？應給付之數額為若干？

次按稱租賃者，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；承租人應依約定日期，支付租

01 金，民法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。
02 查諸系爭協議書記載被告共積欠4期當月租金及先前約定應
03 清償積欠之款項共504,000元（計算式：126,000x4=504,00
04 0）等內容（見本院卷第29頁），復為被告所不爭執（見本
05 院卷第152頁）。經查，本件被告未繳納之租金計算至110年
06 6月30日止共計為504,000元，揆諸上開說明，原告請求被告
07 應給付積欠之租金504,000元，自屬有據。

08 (四)、原告依系爭租約第6條請求違約金，有無理由？約定違約金
09 是否過高？應給付違約金數額為若干？

10 1.依系爭租約第6條約定：被告於租期屆滿時，除經原告同意
11 續租外，應即日將系爭建物騰空交還原告，不得藉詞推諉或
12 主張任何權利；如不即時遷讓交還系爭建物，原告得每月請
13 求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止等內容（見本院
14 卷第24頁），則被告於租期屆滿時即110年7月9日起即應自
15 系爭建物騰空遷出，惟被告迄未騰空遷出系爭建物，從而，
16 原告依系爭租約第6條請求上揭違約金，自屬有據。

17 2.末按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定
18 及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神
19 及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之
20 違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過
21 高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法
22 院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
23 形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第160
24 6號判決）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
25 數額，民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過
26 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情
27 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
28 量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債
29 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
30 約金是否過高（最高法院109年度台上字第1795號判決）。
31 依前揭說明，就系爭租約第6條之違約金，本院自得參酌一

般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。本院審酌系爭租約第6條約定逾期遷讓系爭建物按月計租金5倍即每月315,000元之違約金，實屬過高，認應酌減至每月126,000元（即月租金2倍之違約金）為適當，是原告依系爭租約第6條請求被告自110年7月10日起，至遷讓、返還系爭建物止，按約給付126,000元之違約金，要屬可採；至原告逾此範圍之請求，則無足取。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，原告所提民事起訴狀繕本於110年8月17日送達被告受僱人，有本院送達證書可稽（見本院卷第78之3頁），原告自得請求被告給付自該狀送達翌日即110年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、綜上所述，原告依民法第440條第1項、第2項及第455條前段規定、民法第179條、兩造房屋租賃契約第6條、兩造協議書第1條及第3條之約定，請求：(一)、被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告；(二)、被告應給付原告504,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月18日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息；(三)、被告並應自110年7月10日起至遷讓前項所示建物之日止，按月給付原告126,000元，並至遷讓系爭建物止，按週年利率百分之5計算之利息，均有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易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，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核

均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額
確定如後附之計算書。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 吳孟竹

計 算 書

項 目 金 額（新臺幣）

第一審裁判費 39,412元

合 計 39,412元

以上為正本係照原本作成。

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 111 年 6 月 17 日
書記官 李庭君