

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2873號

原告 林政毅

訴訟代理人 李儼峰律師

被告 奶油山丘烘焙事業有限公司

法定代理人 蔡政潔

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年2月5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○○號及六十之一號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬陸仟零壹拾玖元，並自民國一百一十二年十月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前向原告承租所有門牌號碼新北市○○區○○路00號及60之1號房屋（下稱系爭房屋），租期自民國112年1月1日起至116年12月31日止，每月租金為新臺幣(下同)12萬元，應於每月25日以前繳納，被告另有繳納押租金24萬元（下稱系爭租約）。

(二)詎被告就112年7月份之12萬元租金，遲至112年8月4日始繳付63,981元，尚餘56,019元未繳付，嗣未依系爭租約繳納租金，被告遲付租金已達2月，原告乃於112年9月11日寄發板

01 橋南雅郵局第206號存證信函(下稱系爭存證信函)催告被告
02 於函到7日內繳納所積欠租金296,019元(即56,019元+12萬元
03 +12萬元)，逾期則於清償期限屆滿翌日終止系爭租約，被告
04 迄未繳納，因被告積欠租金已達2期未給付，依系爭租約第1
05 3條約定，原告以被告應送達址寄發系爭存證信函，並以寄
06 發日期即112年9月11日作為合法送達之日期，則翌日即112
07 年9月12日起算7日為清償期限屆滿之日即112年9月18日，而
08 被告屆期未清償所積欠租金，故系爭租約已於112年9月19日
09 合法終止；系爭租約既已終止，被告仍繼續占有使用系爭房
10 屋而未騰空返還予原告，已獲有每月租金之利益，並使原告
11 受有相當於租金之損害，故併依民法第179條規定向被告請
12 求不當得利，故被告應清償所積欠租金暨不當得利數額為29
13 6,019元(計算式：積欠112年7月租金56,019元+112年8月租
14 金12萬元+112年9月1日起至112年9月18日止租金72,000元+1
15 12年9月19日起至112年9月30日之不當得利48,000元)。

16 (三)依系爭租約第8條後段約定，被告於系爭租約終止後仍未遷
17 讓返還系爭房屋，併請求被告按月給付租金二倍之違約金24
18 萬元。

19 (四)為此，爰依系爭租約及民法第179條、第455條及第767條等
20 規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應將門牌號碼新北市
21 ○○區○○路00號及60之1號房屋騰空遷讓返還原告。2.被
22 告應給付原告296,019元，並自112年10月1日起至返還房屋
23 之日止，按月給付原告24萬元。3.願供擔保，請准宣告假執
24 行。

25 二、被告則以：

26 對於原告主張迄至112年9月30日止，伊所積欠租金及不當得
27 利總計為296,019元不爭執，因之前公司有些問題、公司內
28 部資金也被掏空，但目前公司內部有協議會繼續做，公司法
29 代亦有在其他地方開設店面經營，應該能盡快向原告清償上
30 開積欠款項，希望原告可以續租，並希望能與原告商談和解
31 等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、法院之判斷：

02 (一)原告主張兩造間成立系爭租約，迄112年9月30日止，被告遲
03 付租金已達2月，共計積欠租金及不當得利總計為296,019元
04 未繳納，且被告迄未遷讓返還系爭房屋等事實，業據其提出
05 系爭房屋建物暨土地所有權狀、系爭房屋租賃契約書、公證
06 書及系爭存證信函暨退回信封等件為證，核認無訛，被告對
07 於原告主張之上開事實皆不爭執，故原告此部分主張之事
08 實，應堪認定。

09 (二)至原告請求被告按月給付違約金部分，按當事人得約定債務
10 人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有
11 訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務
12 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
13 金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當
14 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
15 250條定有明文。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債
16 務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債
17 務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併
18 為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履
19 行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得
20 請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；
21 而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定
22 之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠
23 償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項
24 規定自明（最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參
25 照）。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
26 額，民法第252條定有明文。此於違約金之作用為懲罰抑為
27 損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號
28 判例意旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係
29 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
30 前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
31 情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受

01 損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號、
02 94年度台上字第320號判決意旨參照）。查原告依系爭租約
03 第8條後段：「…乙方(即被告)未即時遷出返還房屋時，甲
04 方(即原告)得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起，
05 按月請求按照房租貳倍計算之違約金。」約定(見本院卷第4
06 1頁)，依其文義應屬損害賠償總額預定性質之違約金約定，
07 應以其實際上所受損失為準。又被告違反系爭租約約定，未
08 於系爭租約終止翌日騰空返還系爭房屋，使原告受有每月相
09 當於租金之損害，固可認定，然原告並未舉證證明其除租金
10 損失外，尚有何損害，則其請求相當於租金2倍之違約金，
11 容屬過高，應核減為租金1倍為妥。準此，原告依系爭租約第8
12 條後段約定，請求自112年10月1日起至返還系爭房屋為止，
13 按月給付違約金12萬元，應可採認；逾此部分之違約金請
14 求，則無理由，應予駁回。

15 四、綜上所述，原告依系爭租約及民法第179條、第455條及第76
16 7條等規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
17 許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
19 決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，爰依
20 職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所
21 依附，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
23 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 陳怡親

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 書記官 詹昕容