

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第814號

原告 泉文企業有限公司

法定代理人 林文郎

訴訟代理人 林進塗律師

被告 諾雅商行即李致廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾柒萬捌仟元，及其中新臺幣伍拾伍萬捌仟元自民國一百一十二年七月二十日起、其中陸拾貳萬元自民國一百一十二年十一月二十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應自坐落新竹市○○路000號房屋騰空遷出交還原告，並自民國112年7月11日起至遷出之日止，按月給付原告新臺幣（下同）126,000元。(二)被告應給付原告1,009,000元，及自收到起訴狀繕本之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二項判決原告願供擔

01 保，請准予宣告假執行（見本院卷第7頁），嗣原告於112年
02 11月23日具狀變更其聲明為：(一)被告應給付原告1,009,000
03 元（含租金472,000元、違約金472,000元、律師費65,000
04 元），並自收到起訴狀繕本之日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息；(二)被告應給付原告882,000元（含租金損失441,0
06 00元、違約金441,000元），並自112年10月31日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息；(三)前二項判決原告願供擔保，請
08 准予宣告假執行（見本院卷第117頁），經核原告所為訴之
09 變更，請求之基礎事實同一，且屬單純擴張應受判決事項之
10 聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

11 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
12 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
13 造辯論而為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)兩造於110年2月1日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），
17 由被告向原告承租門牌號碼新竹市○○路000號之房屋（下
18 稱系爭房屋）經營蛋糕及麵包製造銷售之生意，約定租期自
19 110年2月1日至115年（契約書誤載為114年）1月31日計5
20 年，前兩年每月租金100,000元（加計稅金5%為100,500
21 元），後三年每月租金120,000元（加計稅金5%為120,600
22 元），詎被告自112年2月起即未再繳付租金，爰請求被告給
23 付自112年2月1日至112年7月10日期間欠繳之租金共672,000
24 元（計算式： $126,000 \times 5 + 126,000 \times 1/3 = 672,000$ 元），扣
25 除押租保證金200,000元，被告尚應返還租金472,000元，另
26 依兩造租賃契約第6條約定，被告未即時交還房屋，原告得
27 每月向被告請求按照租金五倍計算之違約金至遷讓完畢為
28 止，是原告另得請求被告賠償一倍之違約金，故原告得請求
29 被告給付94萬4,000元之租金。又依租賃契約第12條約定，
30 被告應賠償原告因本件所支出之律師費用65,000元，爰請求
31 被告給付100萬9,000元。

01 (二)因被告有上述欠繳租金之違約情事，原告業以本件起訴狀繕
02 本之送達為終止兩造租賃契約之意思表示，然被告於收受起
03 訴狀繕本後仍遲未交還房屋，原告直至112年10月30日始購
04 買鑰匙加鎖而點交完畢，被告應賠償自112年7月16日至112
05 年10月30日止按每月租金計算之損害金441,000元，原告另
06 依租賃契約第6條約定另請求被告賠償一倍之違約金，爰請
07 求被告給付88萬2,000元。

08 (三)爰依兩造租賃契約、民法第439條、第440條第1項及第2項、
09 土地法第100條第3款提起本件訴訟，並聲明：

10 1、被告應給付原告1,009,000元，並自收到起訴狀繕本之日起
11 至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 2、被告應給付原告882,000元，並自112年10月31日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息。

14 3、前二項判決原告願供擔保，請准予宣告假執行。

15 二、被告則以：被告確實自112年2月起未繳付租金，然被告已依
16 原告請求，於112年7月31日騰空房屋，原告僅能請求被告給
17 付112年2月至112年7月共6個月期間、依每月10萬元計算之
18 租金共60萬元，扣除押租金20萬元後，被告僅須返還40萬
19 元。被告不同意給付5%稅金、不同意調漲租金為12萬元、不
20 同意給付違約金，原告逾40萬元部分請求應予駁回等語，資
21 為抗辯。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
24 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
25 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
26 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
27 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
28 延給付逾二個月時，始得終止契約；出租人非因左列情形之
29 一，不得收回房屋。除擔保金抵償外，達二個月以上時，不
30 得收回房屋，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、土
31 地法第100條第3款分別定有明文。又按押租金之主要目的在

擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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。

(二)查兩造於110年2月1日簽立房屋租賃契約，由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期限為110年2月1日起5年，前二年（即110年2月1日至112年1月31日）租金每年10萬元、後三年（即112年2月1日至115年1月31日）租金每年12萬元，因供營業使用，稅金需外加等情，業據出房屋租賃契約書為證（見本院卷第21至24頁），是依兩造租賃契約之約定，被告自112年2月1日起，每月應支付租金12萬6,000元（含稅），被告抗辯其自112年2月1日起每月僅需支付10萬元，顯與兩造租賃契約約定之內容不符，洵非可採。而被告自112年2月1日起即未再給付任何租金，遲付租金已達2個月乙情，為兩造所不爭執，原告業於112年5月4日、112年6月20日二度以存證信函催告被告於7日內支付租金，該存證信函業經被告分於112年5月5日、112年6月21日收受，有上開存證信函及回執可參（見本院卷第35至41頁），惟被告遲未繳清欠付之租金，揆諸上揭說明，原告以本件起訴狀繕本之送達為終止兩造租賃契約之意思表示，於法尚無不合，是兩造租賃契約應已於本件起訴狀繕本送達被告翌日即112年7月20日（送達證書見本院卷第53頁）終止。再查，依系爭租約第12條約定：「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（原告）之權益時願聽從甲方（原告）賠償損害，如甲方（原告）因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方（被告）負責賠償」，被告有上述欠繳租金之違約情事，被告有未給付租金之情事，已如前述，原告因被告違約涉訟而支出本件之律師費用為65,000元，據其提出收據為證（見本院卷第43至45頁），是被告應賠償原告支出之律師費用65,000元。準此，被告尚欠繳112年2月1日至112年7月10日期間之租金共672,000元（計算式： $126,000 \times 5 + 126,000 \times 10 \div 30 = 672,000$ 元）、及112年7月16日至20日期間租金21,000元（計算式：

126,000÷30×5=21,000元），合計69萬3,000元（原告表明不請求112年7月11日至112年7月15日之租金，見本院卷第114頁），扣除押租保證金200,000元後，被告尚應給付欠繳之租金49萬3,000元，加計被告應賠償原告之律師費用65,000元，原告依兩造租賃契約，請求被告給付欠繳之租金及律師費用共55萬8,000元，應屬有據。

（三）再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，民法第179條定有明文。無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，亦有最高法院61年台上字第169號判例意旨可參。查本件租約已於112年7月20日合法終止，業如前述，原告遲至112年10月30日始取回系爭房屋，則被告自112年7月21日至112年10月30日繼續占有系爭房屋，即無法律上之權源，而受有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用該房屋之損害，是原告請求被告給付112年7月21日至112年10月30日期間，按月給付12萬6,000元相當於租金之不當得利，即屬有據，被告雖抗辯其於112年7月31日即已交還房屋云云，惟被告於本院112年10月24日言詞辯論期日即自承尚未交還系爭房屋鑰匙，兩造復當庭約定於112年10月30日點交（見本院卷第77至78頁），足見被告並未於112年7月31日交還房屋予原告，其上揭所辯，委無足取。準此，原告請求被告給付原告112年7月21日起至112年10月30日止共3月10日期間，相當於租金之不當得利合計42萬元（計算式：126,000×3 + 126,000×10÷30 = 420,000元），於法有據。

（四）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，民法第250條第1、2項定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定

01 有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客
02 觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
03 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益（消極損
04 害、預期利益等）為衡量標準。經查：

05 1、兩造簽立租賃契約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆
06 滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃
07 房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即原告），不得藉詞推諉
08 或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方（即原
09 告）每月得向乙方（即被告）請求按照租金五倍之違約金至
10 遷讓完了之日止」，而兩造租賃契約業於112年7月20日依法
11 終止，然原告遲至112年10月30日始取回系爭房屋之占有，
12 原告自依上開約定，請求被告給付112年7月21日至112年7月
13 30日期間之違約金，應屬有據，至原告請求被告賠償租賃契
14 約終止前之違約金部分，則與上開約定不符，礙難准許。

15 2、本院審酌被告自112年2月起即未繼續繳付租金，經原告多次
16 催繳均置至不理，經原告依法終止租賃契約後，仍未交還系
17 爭房屋，遲至原告於112年10月30日換鎖後，始能取回系爭
18 房屋之占有，使原告受有無法自行使用系爭房屋或再行出租
19 他人之損害，以及日後可能衍生之水電瓦斯電話清潔及回復
20 原狀費用，惟以目前社會經濟處於存款低利率之狀況，倘使
21 被告於無權占有系爭房屋期間，除上述按月給付12萬6,000
22 元相當於租金之不當得利以外，尚按月賠償12萬6,000元之
23 違約金，尚屬過高，認原告得請求之違約金酌減為每月6萬
24 元，較為允當，是原告請求被告自112年7月21日起至112年1
25 0月30日止共3月10日，合計20萬元（計算式： $60,000 \times 3 + 60,000 \times 10 \div 30 = 200,000$ 元），尚屬有據，應予准許，逾此數
26 額之請求，則屬無據。

28 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
29 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
02 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
03 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
04 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
05 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
06 項、第203條有明文。查原告就其依系爭租約得請求被告給
07 付欠繳之租金及原告支出之律師費用共55萬8,000元，請求
08 加計自起訴狀繕本送達翌日即112年7月20日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息，應屬有據；就被告於系爭租約終止後
10 應賠償之不當得利及違約金共62萬元部分，應自本院112年1
11 月28日言詞辯論期日翌日起負遲延責任，則原告就該部分
12 請求112年11月29日起至清償日止、按年息5%計算之利息，
13 為有理由，逾此部分利息之請求，則屬無據。

14 (六)綜上所述，原告請求被告給付欠繳之租金49萬3,000元、原
15 告支出之律師費用65,000元、相當於租金之不當得利420,00
16 0元、遲延交還房屋之違約金20萬元，共計117萬8,000元，
17 應屬有據。從而，原告請求被告給付117萬8,000元，及其中
18 55萬8,000元自112年7月20日起、其中62萬元自112年11月29
19 日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
20 由，逾此部分，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

21 四、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與民事訴訟法第39
22 0條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額予以宣告。至原告
23 敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依附，應併
24 予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日

30 民事第二庭 法 官 林宗穎

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

04 書記官 白瑋伶