臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹簡字第510號

原　　告　兆基屋管股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王貴增

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉曉穎律師

被　　告　劉仲豪

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付押租金等事件，本院於民國115年10月19日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣99,908元，及自民國115年8月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之62，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，分別引用原告之民事起訴狀及本院民國115年10月19日之言詞辯論筆錄。被告則未提出任何書狀答辯。

三、原告本件依兩造租約（下稱系爭租約）約定，請求被告支付積欠之水電費共計新臺幣（下同）7,501元，且被告未於履勘期日會同點交系爭新竹縣○○鄉○○路00巷00號南室之房屋（下稱系爭房屋），致原告支出換鎖配打鑰匙之費用800

元，以及因系爭房屋髒亂、附屬設備損害而支出之復原費用29,800元，共計38,101元部分【計算式：7,501+800+29,800】，業據提出與主張相符之系爭租約、建物照片、自來水公司繳費憑證、臺灣電力公司繳費憑證等水電收據、換鎖及配打鑰匙收據、復原前後照片及復原費用收據等為證，被告經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀為何陳述及主張以供本院斟酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告之主張為真實。故原告依系爭租約為此部分請求，為有理由，應予准許。

四、另原告主張系爭租約已經屆期於113年7月27日終止，惟被告遲遲拒絕與原告會同點交，經依法向本院民事執行處聲請強制執行，於114年4月10日方經履勘點還系爭房屋，而依系爭租約第14條第3項約定，請求被告給付自113年7月28日起至114年4月10日止，共8個月又14日，相當於不當得利之月租金額，及相當月租金額計算之違約金，每月月租金為7,300元，違約金每月為7,300元，而向被告請求123,613元部分【計算式：14,600*8+（14,600/30*14）】。查系爭租約確實已於113年7月27日屆期終止，迄至114年4月10日始由本院民事執行處執行遷讓點交完畢，有系爭租約、繼續執行紀錄表附卷可參，是期間為8個月又14日，此期間被告受有相當於租金之不當得利，原告依系爭租約第14條第3項請求61,807元【計算式：7,300*8+（7,300/30*14）＝61,806.6，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許。

五、惟就原告請求違約金部分，按約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請（最高法院103年度台上字第179號民事判決意旨參照）。又違約金，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條亦有明文規定。

而系爭租約第14條第3項有關違約金之部分，未明文為懲罰性違約金，亦未明定原告得另請求損害賠償，應認上開違約金於性質上屬損害賠償總額之預定。本院審酌原告於系爭租約關係終止後，系爭房屋為被告無權占有，原告於言詞辯論時雖表示違約金是基於轉租約而生，原告對於房屋所有權人因逾期未返還房屋，對房屋所有權人亦會產生違約金債務等語，惟就此並未提出任何證據證明，難認原告除受有租金損失外，尚受有其他損害，且原告已請求被告給付相當於租金之不當得利，並得於催告後請求按法定利率計算之利息，若再課予被告相當月租金1倍之違約金，顯逾原告損害之總額，難認妥適，是認本件違約金應酌減至0元，始屬適當。從而，原告併請求被告自113年7月27至114年4月10日止，按月給付之違約金，乃屬無據。

六、故原告本件得請求被告給付99,908元【計算式：38,101+61,807】。

七、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條定有明文。揆諸前揭說明，原告請求被告自起訴狀繕本送達被告之翌日即115年8月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬可採。

八、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告如主文第一項所示之給付，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

九、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

新竹簡易庭　法　官　楊祐庭

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　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　范欣蘋