臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1042號

原　　告　柯芳美

000000000000000000

訴訟代理人　賈育民律師

被　　告　李春滿

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國111年1月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○街○○○號一樓、二樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬元，及自民國一○九年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一○九年十月三十日起至遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項，及第三項已到期之部分，得假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

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條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）被告前於民國107年12月20日起向原告承租坐落於新北市○○區○○街00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期屆滿日為108年8月19日，每月租金新臺幣（下同）5萬元，被告並給付原告兩個月押租金計10萬元，兩造並

分別約定，被告不得未經原告之同意即私自將系爭房屋之全部或一部轉租予他人，亦不得供非法使用或存放危險物品至影響公共安全，否則原告得隨時解約並收回系爭房屋，又租期屆滿後除經原告同意繼續出租，否則被告如不及時返還系爭房屋，原告得按月以租金之2倍請求被告給付違約金至遷讓返還之日止，有兩造租賃契約（本院卷第17至第20頁，下稱系爭租約）第10條、第11條、第17條及第8條約定可佐。

（二）詎被告竟分別有下列違反系爭租約之行為：

1.被告未經原告之同意，將系爭房屋之2樓供第三人作經營視聽歌唱業，並致新北市政府城鄉發展局以違反都市計劃法為由裁罰，被告之行為已違反系爭租約第10條之約定，原告本得依前開第17條之約定單方解除系爭租約。

2.又被告自109年4月起即陸續積欠原告租金，於同年4月至7月期間分別積欠原告1萬8,000元、3萬元、3萬2,000元及3萬元，共計11萬元，經以押租金抵扣後，被告尚餘1萬元未付。又原告雖於109年5月23日以存證信函方式進行催告，因逾期招領而遭退回，故以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，迄今被告猶占用系爭房屋即屬無權占有，依系爭租約第8條之約定，原告自得請求被告返還系爭房屋，並自起訴狀繕本之翌日起至清償日止，按月以租金之2倍即10萬元給付原告違約金。

（三）爰依民法第421條、第438條、第443條第2項、第456條前段及第179條等規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將系爭房屋全部清空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告1萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10萬元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張之租賃關係及被告欠租等事實，業據其提出租賃契約書、訴外人林榮宗與藍光馨所簽立之租賃契約、新北市政府城鄉發展局函文、存證信函、逾期招領退回信封等件為證（本院卷第17至31頁），核屬相符，被告對於上開事實，已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。

（二）按租賃期限屆滿後，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。民法第451 條定有明文。查兩造就系爭租約約定期限1年，自107年12月20日起至108 年11月30日止，足認兩造間係簽訂定有期限之租賃契約，嗣後被告於租期屆滿後仍繼續使用系爭房屋，且原告亦未反對被告繼續使用系爭房屋，揆諸前開說明，兩造於系爭租賃契約屆滿後，已成立不定期租賃關係，合先敘明。

（三）次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條分別定有明文。另觀系爭租約第17條約定：「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方（即原告）得隨時解約收回房屋，因此乙方（即被告）所受之損失甲方概不負責。」，亦有系爭契約可佐（本院109年度重簡字第2096號卷第19頁）。本件被告自109年4月起即陸續積欠原告租金，於同年4月至7月期間積欠計11萬元，已逾2 個月之租金數額，原告自得依前開民法規定及兩造間之約定以起訴狀繕本之送達催告被告給付欠租，逾期未給付則終止租約，而該起訴狀繕本於109 年10月29日（本院109年度重簡字第2096號卷第39頁）送達被告，是應認以前開起訴狀繕本之送達日即109

年10月29日發生終止契約之效力。兩造間之租賃關係既於109 年10月29日終止，原告依民法第455條前段之規定，請求被告將原告所有之系爭房屋騰空返還，自屬有據，應予准許。

（四）又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。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；其無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上第1695號判決意旨參照）。經查：

1.兩造於租賃期間被告既分別積欠原告1萬8,000元、3萬元、3萬2,000元及3萬元，共計11萬元，是經以押租金10萬元抵扣後，尚餘1萬元未付，原告請求被告給付之，自屬有據。

2.次依系爭租約第8 條後段之約定：「乙方（即被告）如不即時遷讓交還房屋時，甲方（即原告）每月得向乙方按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止。」（本院109年度重簡字第2096號卷第18頁）。系爭租約已於訴狀繕本之送達日即109 年10月29日終止，而被告迄今仍占據系爭房屋等情，已如前述，原告固得依上開約定，向被告請求按租金2倍之違約金。惟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 條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判要旨參照）。而無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，不動產之所有權人或出

租人亦受有相當於租金之損害等情，已如前述，則本院審酌被告於租約屆滿後未履行遷讓返還房屋之義務，致原告所受之損害通常即為租金收入，復參以目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受損害難謂十分重大等情，認原告請求被告按月賠償2倍租金之違約金即10萬元，尚屬過高，應酌減為每月5萬元，始為適當，逾此範圍，則乏所據，尚難採信。

四、從而，原告本於兩造間之租賃契約、民法不當得利之法律關係，請求被告：㈠將系爭房屋騰空遷讓返還，㈡給付原告1萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109 年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，㈢自109 年10月30日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　王雅婷

以上正本係照原本作成。

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　　1　　月　　27　　日

書　記　官　陳芊卉