臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第270號

原　　告　大昶有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡彩華

訴訟代理人　胡逢榮

被　　告　曾奕嫊

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰肆拾壹萬零柒佰元，及其中新臺幣陸拾伍萬壹仟元自民國一一三年四月二十七日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息；其餘新臺幣壹佰柒拾伍萬玖仟柒佰元自民國一一三年四月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時聲明：㈠被告應給付原告新臺幣(下同)65萬1000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息6%計算之利息；㈡被告應給付因提前終止租賃契約之違約金252萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息6%計算之利息；㈢被告應給付因遲延給付租金之懲罰性賠償金1萬2400元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息6%計算之利息。嗣於本院言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告403萬0700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息6%計算之利息。合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國111年4月25日向原告承租門牌新北市○○區○○地街00號廠房(下稱系爭廠房)，租賃期間自111年5月1日起至114年4月30日止，每月租金18萬元，並交付原告擔保金36萬元（下稱系爭租約）。詎被告自112年5月5日起未依約繳交租金，扣除擔保金後，迄至112年10月止已積欠租金2個月以上，原告遂於112年10月3日寄發存證信函予被告催告於5日內給付積欠租金否則即終止系爭租約，被告未予理會，而上開存證信函於112年10月4日送達被告，則系爭租約已於112年11月10日合法終止，被告積欠系爭租約終止前之租金含稅共計65萬1000元(計算式：①：112年8月、9月、10月之每月租金18萬元，共計54萬元；②112年5月租金8萬元，①+②＝62萬元，62萬元x1.05＝65萬1000元)、可歸責被告之事由致提前終止租約之違約金252萬元【計算式：18萬元x1.5x27個月－234萬(自簽約日起至起訴日止)＝252萬元】、遲延給付租金懲罰性違約金1萬2400元（計算式：積欠租金62萬元x2%＝1萬2400元），且因被告於原告終止系爭契約(即112年11月10日)後，迄至113年2月底仍未返還系爭廠房，被告應給付占有使用系爭廠房之不當得利72萬元(計算式：112年11月租金18萬元＋12月租金18萬元＋113年1月租金18萬元＋2月份租金18萬元＝72萬元)及被告於113年2月29日搬離前，雖有將系爭廠房內物品遷移，使原告之新承租戶得遷入使用，但因系爭廠房之小門及門檻與系爭廠房外皮及鐵捲門均有毀損，經原告支付維修費用12萬7300元，上開金額合計為403萬700元(計算式：積欠租金含稅65萬1000元＋提前終止違約金252萬元＋遲延給付租金懲罰性違約金1萬2400元＋相當租金之不當得利72萬元＋維修費用12萬7300元)。為此，爰依系爭租約及不當得利等法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告403萬700元，及自起

訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息6%計算之利息。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有明文。次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條前段亦有明文。而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。再按系爭租約第3條第6項約定，乙方(即被告)遲延給付租金時，逾期未滿2日者不予計罰；逾期繳納逾2日者，除照所積欠租金額按年利率6%計算遲延期間利息外，並應依所積欠租金之2%計懲罰性違約金。乙方逾期2個月且經甲方(即原告)催告仍未清償全部費用，視為乙方提前終止本契約。系爭租約第7條第1項約定：雙方約定本租賃標的物或其附屬設備損壞時，由乙方負責修繕。自然使用下之耗損，亦由乙方負責維護修繕。系爭租約第12條第3項約定：契約屆期前，乙方無法繼續使用租賃物且不可歸責甲方之事由而終止租約，應於提前終止契約日之3個月前通知甲方。乙方因契約期間未屆期而提前終止契約，應以單月租金1.5倍(該費用為未稅金額)計算之並乘以實際經過期間並扣除已繳之月租金總額之差額費用為提前終止契約之違約金。

㈡原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、增補合約書、合作金庫銀行存款存摺封面、歷史交易查詢、郵局存證信函用紙暨收件回執、兩造LINE通訊軟體對話紀錄截圖、估價單、統一發票等件為證，且未經被告到場或具狀爭執，堪信為真。足認原告依前開規定及約定請求被告給付積欠租金65萬1000元(含稅)、遲延給付租金之懲罰性違約金1萬2400元及維修費用12萬7300元，均屬有據，應予准許。

㈢原告於112年10月3日寄發存證信函予被告，催告被告於5日內給付積欠之租金否則即行終止租約，被告未予理會，而上開存證信函於112年10月4日送達被告等情，有前揭證據為

憑，足見系爭租約業經原告以該存證信函於112年10月4日送達後5日屆滿之翌日即112年10月10日發生合法終止效力，故原告請求被告就系爭租約終止後之無權占有期間(即112年11月1日起至113年2月29日止)繳付相當於不當得利之租金共計72萬元，亦屬有據，應予准許。

㈣至原告主張依系爭租約第12條第3項約定，被告應另給付提前終止租約之違約金，固非無據。然該違約金之約定乃給予原告因被告提前終止系爭租約後之招租期間合理損失補償，參以系爭廠房係由原告起造，但土地係向他人承租，有與地主約定一定期間屆滿後須返還，故如有未出租之空窗期，可能造成原告無法收回起造之成本，此為被告提前終止系爭租約，實際造成原告所受之損失等情，業據原告陳明在卷，且原告另有請求因被告遲付租金所生懲罰性違約金之主張，業經本院准許如前，本院審酌前情，認應依民法第252條規定酌減至5個月租金（即系爭租約於112年10月10日終止起至113年2月29日被告搬離日止），是原告得請求此部分之違約金為90萬元(計算式：每月租金18萬元x5個月)，逾此範圍請求者，難認有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利等法律關係，請求被告給付241萬0700元(計算式：積欠租金含稅65萬1000元＋提前終止違約金90萬元＋遲延給付租金懲罰性違約金1萬2400元＋相當租金之不當得利72萬元＋維修費用12萬7300元)，及其中65萬1000元自起訴狀繕本送達翌日即113年4月27日起至清償日止，按年息6%計算之利息；其餘175萬9700元自起訴狀繕本送達翌日即113年4月27日起至清償日止，按年息5%（系爭租約第3條第6項約定僅有積欠租金可請求年息6%，其他項目難認有本項適用）計算之利息，為有理由， 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，核與判

決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　17　　日

三重簡易庭　法　官　王凱平

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　　113　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　楊家蓉