

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1434號

原告 金台銘有限公司

法定代理人 王夏連

訴訟代理人 王可文律師

被告 陳嘉雄

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國110年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟肆佰陸拾柒元，及自民國一百一十年十一月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年四月十五日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟陸佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告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。

二、原告主張：兩造於民國109年8月3日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由原告將其所有門牌號碼新北市○○區○○街000號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自109年8月5日至110年8月4日止，租金為每月新臺幣（下同）8,000元，押租金為16,200元，被告竟自109年10月起即未再給付租金，經原告於110年3月13日寄發存證信函催告後，仍未給付，原告已於110年4月12日寄發存證信函向被告為終止租約之意思表示，該存證信函於同月14日送達被告，系爭租約

已於110年4月14日合法終止，爰依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告；又被告自109年10月5日起至系爭租約終止日即110年4月14日，依每月租金8,000元計算，合計積欠租金50,667元，扣除押租金16,200元後，尚欠租金34,467元，爰依系爭租約第3條約定（原告誤植為第12條），請求被告給付尚欠租金34,467元及遲延利息；並依民法第179條規定、系爭租約第12條第3項約定，請求被告自系爭租約終止日翌日即110年4月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利8,000元、違約金8,000元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告34,467元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自110年4月15日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告16,000元。

三、被告經合法通知無正當理由不到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查，原告主張之上開事實，業據其提出建物所有權狀、房屋租賃契約書、存證信函為證，被告復未到場或提出書狀爭執，堪認原告主張之上開事實均為真實。按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求或債務人清償後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。系爭租約第12條第3項雖約定，承租人未於租約終止時返還房屋，出租人得請求相當月租金額1倍之違約金至返還為止，惟審酌原告因被告未即時遷讓返還系爭房屋所受之主要損害，應為無法使用、收益該屋，致無法獲得相當於租金之利益，此部分原告已請求被告按月給付相當於租金之不當得利8,000元，其

01 損害已大致獲得填補，其再請求按上述約定計算之違約金，
02 顯屬過高，本院認違約金酌減至按上述約定5分之1計算，應
03 屬適當。從而，原告依民法第455條前段規定，請求被告騰
04 空遷讓返還系爭房屋；依系爭租約第3條約定（原告誤植為
05 第12條），請求被告給付尚欠租金34,467元，及自起訴狀繕
06 本送達翌日即110年11月19日（見本院卷第22頁）起至清償
07 日止，按週年利率百分之5計算之利息；依民法第179條規
08 定，請求被告自系爭租約終止日翌日即110年4月15日起至返
09 還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利8,
10 000元；依系爭租約第12條第3項約定，請求被告自系爭租約
11 終止日翌日即110年4月15日起至返還系爭房屋之日止，按月
12 給付原告違約金1,600元（計算式：8,000元÷5＝1,600
13 元），為有理由，應予准許。逾上開部分之請求，則無理
14 由，應予駁回。

15 五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
16 訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 1 月 10 日
18 民事第三庭 法 官 陳世源

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 111 年 1 月 11 日
24 書記官 吳婉萱