臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第146號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　李啟賢
訴訟代理人　吳彥明
被　　告　蔡美福

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼新北市淡水區新市五路三段四三０號二十五樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟壹佰玖拾柒元。

被告應給付原告新臺幣伍仟陸佰貳拾玖元，及自民國一一二年一月二十七日起至主文第二項金額清償之日止，按日給付原告新臺幣參拾柒元。

被告應自民國一一二年一月二十七日起至遷讓返還主文第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟參佰玖拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告起訴時之法定代理人原為張維華，嗣於本院審理中變更為李啟賢，有保險業公開資訊觀測站之重大訊息可稽（見本院卷第54頁），並由李啟賢具狀聲明承受訴訟（見本院卷第51頁），與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由，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。

三、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告起訴時之聲明第2項、第3項、第4項原依序為：被告應給付原告新臺幣（下同）6萬1,995元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付原告5,629元，及自民國112年1月27日起至前項金額清償之日止，按日給付原告62元；被告應自112年1月27日起至遷讓返還門牌號碼新北市○○區○市○路0段000號25樓房屋（下稱系爭房屋）之日止，按日給付原告413元【見臺灣臺北地方法院112年度訴字第4798號卷（下稱北院卷）第7頁】，嗣變更上開聲明為：被告應給付原告3萬7,197元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應給付原告5,629元，及自112年1月27日起至前項金額清償之日止，按日給付原告37元；被告應自112年1月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,399元（見本院卷第68頁），經核原告所為，乃基於同一基礎事實所為變更，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於111年2月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向伊承租所有之系爭房屋，每月租金為1萬2,399元，應於每月27日前給付，租賃期間自111年1月27日起至112年1月26日止，被告並已給付2個月押租金3萬7,197元。詎系爭租約於112年1月26日屆期後，被告竟拒絕返還系爭房屋，且被告自111年8月27日起即未再繳納租金，爰依系爭租約第14條、民法第455條、第767條規定，擇一請求被告返還系爭房屋。再依系爭租約第3條、民法第439條規定，擇一請求被告給付扣除2個月押租金後之租金共計3萬7,197元。另依系爭租約第16條第1項規定，請求被告給付112年1月26日前，按日以欠繳租金金額千分之1計算之遲延罰金共計5,629元，及自112年1月27日起至清償前開租金之日

止，按日給付37元。復依民法第179條規定，請求被告自112年1月27日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,399元等語。並聲明：㈠、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡、被告應給付原告3萬7,197元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢、被告應給付原告5,629元，及自112年1月27日起至聲明第㈡項金額清償之日止，按日給付原告37元；㈣、被告應自112年1月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,399元；㈤、就聲明第㈠項部分，願供擔保請准宣告假執行。

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、本院得心證之理由：

㈠、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、房屋稅繳款書、存證信函及其回執為憑（見北院卷第21至41頁）；又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明及陳述，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真實。是原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依同法第439條前段規定，請求被告給付扣除2個月押租金後之租金共計3萬7,197元，暨依民法第179條規定，請求被告給付自112年1月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,399元，均屬有據。

㈡、按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。次按我國民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預

定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照）。再按違約金，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號裁判要旨參照）。經查：

1.系爭租約第16條第1項約定：甲方（即被告）對於應付之租金、費用及其他依本契約所負之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按應繳金額千分之一計算遲延罰金予乙方（即原告）（見北院卷第26頁），可知系爭租約並未明定該遲延罰金即違約金之性質，揆諸前開說明，應屬賠償總額預定性違約金。又被告自111年8月27日起即未再繳納租金，業認定如前，則原告依系爭租約第16條第1項約定，請求被告給付112年1月26日前之遲延罰金共計5,629元【計算式：（1萬2,399元×1/1000×152日）＋（1萬2,399元×1/1000×121日）＋（1萬2,399元×1/1000×91日）＋（1萬2,399元×1/1000×60日）＋（1萬2,399元×1/1000×30日）＝5,629元，元以下四捨五入】，及自112年1月27日起至被告清償積欠租金之日止，按日給付37元（計算式：1萬2,399元×3月×1/1000＝37元，元以下四捨五入），尚非無據。

2.又前揭遲延違約金之性質為損害賠償總額預定性質違約金，已如前述，原告自不得再就被告遲延給付租金部分，另請求法定遲延利息，是原告就被告積欠之租金3萬7,197元，請求加計自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，不應准許。

㈢、至原告就聲明第1項雖併援引系爭租約第14條、民法第455條、第767條規定，就聲明第2項雖併援引系爭租約第3條、

民法第439條規定，分別以客觀訴之合併，請求擇一為其勝訴之判決，然本院已認原告依序依民法第455條、第439條規定之請求為有理由，就其分別依系爭租約第14條與民法第767條規定，及系爭租約第3條之請求有無理由，即無庸再論。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第439條前段、第179條規定、系爭租約第16條第1項約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及請求被告給付積欠租金3萬7,197元、遲延罰金5,629元，暨自112年1月27日起至上開租金清償之日止，按日給付37元遲延罰金，並自112年1月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,399元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊及防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，附此敘明。

六、原告就聲明第1項部分，陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　27　　日

民事第二庭 法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　陳芝筱