

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新簡字第381號

原告 佳楠精密電子股份有限公司

法定代理人 陳丁秀連

訴訟代理人 夏金郎律師

被告 翊裕有限公司

法定代理人 黃浣榆

居臺南市○○區○○○路000巷00號

身分證統一編號：Z000000000號

上列當事人間遷讓房屋事件，經本院於中華民國110年10月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○○○巷○○○號之房屋騰空遷讓返還原告，並給付原告新臺幣參拾肆萬伍仟元；及自民國一百一十年三月四日起至騰空遷讓返還前項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬肆仟零陸拾伍元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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、原告起訴主張：

(一)原告於民國109年8月20日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有之門牌號碼為臺南市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自109年9月21日起至115年9月20日止，租賃期間前2年之每月租金為新台幣(下同)150,000元，租金應於每月21

01 日繳納，並給付2個月押租金共300,000元。詎料被告自109
02 年11月21日起至今，迄未給付租金，而被告累積積欠租金超
03 過4個月，其中前2個月租金已由押租金抵充完畢，尚有後2
04 個月租金未給付，已符合系爭租約第12條約定終止租約條
05 件，原告於110年2月23日以臺南育平郵局存證號碼：000054
06 號存證信函(下稱系爭存證信函)通知被告繳納未付租金，並
07 終止系爭租約，請求遷讓返還房屋。而系爭存證信函已於11
08 0年3月3日由被告收受，然被告迄今仍置之不理，此均有存
09 證信函暨回執可證。

10 (二)兩造間之系爭租約既已終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓
11 返還原告，並給付積欠2個月又9天租金345,000元(計算式：
12 110年1月21日、同年2月21日應給付之2個月租金300,000
13 元，加上110年2月22日起至系爭存證信函送達日即110年3月
14 3日止，以每日5,000元計算，共9日租金45,000元)。另按兩
15 造簽訂之系爭租約第14條約定：「本約租賃期間屆滿或經終
16 止後，乙方(即被告)遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方
17 (即原告)時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一
18 倍之違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失」，請
19 求被告給付自租約終止日即110年3月4日起至騰空遷讓返還
20 系爭房屋之日止，按日給付相當於租金1倍之違約金10,000
21 元。

22 (三)並聲明：被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○路000巷00
23 號房屋騰空遷讓返還原告，及給付原告345,000元；並自110
24 年3月4日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按日給付原告
25 10,000元。

26 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答
27 辯。

28 四、得心證事由：

29 (一)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，
30 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租
31 金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租

01 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租
02 賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得
03 依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付
04 者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於
05 租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條、第439條前
06 段、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又
07 按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收
08 回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百四十三條
09 第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔
10 保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法
11 令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞
12 出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。土地法第
13 100條定有明文。

14 (二)本件原告主張被告於109年9月21日向其承租系爭房屋，兩造
15 約定押租金300,000元，被告於每月21日繳納租金150,000
16 元，並簽訂書面租賃契約。惟被告自109年11月21日起未繳
17 納租金，屢經原告催討無效，已於110年2月23日以臺南育平
18 郵局000054號存證信函告知被告累積已達4個月租金未繳
19 納，以押租金抵繳2個月租金外，剩餘累積未繳租金已達2個
20 月，並依系爭租約第12條約定終止租賃關係，業據其提出所
21 述相符之系爭房屋之第一類登記謄本、租賃契約書、存證信
22 函、掛號回執、房屋稅稅籍證明等件為憑，而被告對於原告
23 上開主張之事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論
24 期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認原告主張之
25 事實。是本院綜合上開事證，可信原告主張為真實。

26 (三)承上所述，被告承租系爭房屋後，並未遵期給付租金，且積
27 欠之租金已達2期以上，嗣經原告催討迄未給付，原告已於1
28 10年2月23日以存證信函為終止租賃契約之意思，被告亦於1
29 10年3月3日收受系爭存證信函，是兩造間之系爭租約業已合
30 法終止在案，依上開說明，被告自負有返還房屋之義務，及
31 給付系爭租約終止日即110年3月3日以前尚未繳納之2個月又

01 9日租金共345,000元【計算式： $(150,000\text{元} \times 2\text{月}) + (150,000\text{元} \div 30\text{日} \times 9\text{日}) = 345,000\text{元}$ 】。從而，原告請求被告遷讓交
02 還系爭房屋，並給付積欠租金345,000元，於法自屬有據，
03 應予准許。
04

05 (四)復按違約金者，以確保契約之履行為目的，當事人約定債務
06 人不履行債務時，應支付之金錢；民法上之違約金有懲罰性
07 質之違約金及賠償性質之違約金，此觀諸民法第二百五十條
08 規定自明；而契約當事人約定債務人有不履行契約義務或不
09 於適當時期履行時，債權人除得請求債務人支付違約金外，
10 並得請求履行及不履行之損害賠償，為懲罰性質之違約金。
11 如約定違約金為債務不履行時債務人所應賠償之數額，即為
12 賠償額預定性違約金，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
13 權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
14 額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。反之債
15 務人亦不得證明債權人未受損害，或損害額不及違約金額之
16 多而請求減免賠償。次按約定之違約金過高者，法院得減至
17 相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相
18 當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害
19 情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債
20 務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履
21 行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當
22 之數額（最高法院79年台上字第1915號判例要旨參照）。本
23 件兩造簽訂之系爭租約第14條之違約金，並未載明為懲罰性
24 違約金，則此違約金僅能認為係被告不履行搬遷義務時，致
25 原告所生之損害額。茲依系爭租約之約定，租金每月150,00
26 0元，換算為每日租金則為5,000元（計算式： $150,000\text{元} \div 30\text{日} = 5,000\text{元}$ ），縱被告未依約搬遷，原告所受積極損害、所
27 失利益，通常為租賃物出租他人後之租金與利用租金賺取之
28 利息收入，或將租賃物收回自行使用之利益，惟當前因疫情
29 影響致內需市場不振，租賃市場上不乏招租期甚久之店面、
30 廠房，且本件租賃物係供羽球場使用，使用目的顯受有相當
31

限制，更不易於出租。及目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受損害實難謂重大。是兩造契約約定違約金為相當於租金1倍(即每日10,000元)，顯屬過高，爰酌減為按每日500元(即按約定租金百分之10)較為公允。

五、綜上所陳，被告積欠租金已達4個月，經以押租金抵充後，所欠租金已達2個月，原告於110年3月3日以系爭存證信函終止租約，被告迄今仍未繳付租金及遷讓系爭房屋，從而，原告依據租賃之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金345,000元，並自系爭租約終止後即110年3月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按日給付原告500元違約金等請求，均有理由，應予准許，逾此部分之請求，則因違約金部分經本院依法酌減，而無理由，予以駁回。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本件除原告支出第一審裁判費44,065元外，並無其餘費用支出，是本件訴訟費用額確定為44,065元。又本件原告之訴一部為有理由、一部無理由，本院審酌原告敗訴部分為請求被告給付違約金，而本訴中請求被告給付違約金乃依民事訴訟法第77之2條第2項規定不併算訴訟標的價額之附帶請求，即原告敗訴部分之請求未列入訴訟費用徵收之計算基礎，故認第一審訴訟費用44,065元仍由被告負擔為合理。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第87條第1項及第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 許蕙蘭

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（須

01 附繕本），若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，
02 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日

04 書記官 徐毓羚