

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第769號

原告 陳華娣
訴訟代理人 蘇文斌律師
許婉慧律師
郭子誠律師
方彥博律師
劉宗樑律師

被告 詹進南

上列當事人間遷讓房屋等事件，經本院於中華民國113年1月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬柒仟貳佰元，及其中新臺幣壹萬貳仟元部分自民國一百一十二年十一月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元，由被告負擔新臺幣伍佰伍拾柒元，餘由原告負擔。

本判決原告第一項得假執行。

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條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)被告向原告承租門牌號碼：臺南市○○區○○里000號(下稱系爭房屋)，租賃期間自民國111年3月6日起至111年9月5日，每月租金新臺幣(下同)16,000元，約定每月6日前繳納，並簽立租賃契約書(下稱系爭租約)。被告自111年7月6日起便未依約繳納租金，計至租約屆滿之日，合計積欠3個月租金48,000元。原告曾以善化郵局000126號存證信函(下

01 稱系爭存證信函)催告給付租金，並表明終止租約意思表
02 示，豈料，租約屆滿後被告仍持續占用系爭房屋至000年00
03 月間始搬離系爭房屋，是系爭租約屆滿後兩造就系爭房屋無
04 繼續租賃合意，被告自111年10月起至111年11月止為無權占
05 用系爭房屋，受有2個月相當於租金不當得利共32,000元。
06 是請求被告給付積欠租金48,000元及相當於租金不當得利3
07 2,000元。

08 (二)又依系爭租約第8條約定，租約屆滿被告不即時遷讓返還房
09 屋，原告每月得向被告請求按租金2倍之違約金至遷讓完
10 畢。另依租約第17條約定，被告有違約情事，致損害原告權
11 益時願聽從原告賠償損害，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、
12 律師費用，均應由被告負責賠償。被告未依約繳納租金違反
13 系爭租約約定，且租期屆滿未即時遷讓返還房屋，依租約第
14 8、17條約定，請求被告給付111年10、11月之租金2倍違約
15 金64,000元及律師費用51,000元。

16 (三)聲明：被告應給付原告195,000元，其中48,000元自起訴狀
17 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

18 三、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任
19 何聲明或陳述。

20 四、得心證事由：

21 (一)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，
22 他方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租人得
23 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
24 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之
25 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
26 此民法第421條及第440條定有明文。

27 (二)本件原告主張被告向其承租系爭房屋，租期自111年3月6日
28 起至111年9月5日，每月租金16,000元，並簽訂書面租賃契
29 約，被告自111年7月起未給付租金，期間屢經原告催討無
30 效，租約屆滿，被告亦未依約即時返還房屋，拖延至111年1
31 1月始遷讓返還系爭房屋等情，業據其提出所述相符之建物

01 所有權狀、房屋租賃契約書、存證信函等件為憑，是被告雖
02 未到庭辯論，亦未提出書狀供本院調查，本院綜合上開事
03 證，可信原告主張為真實。

04 (三)承上調查，被告於租賃期間之111年7月6日起未繳付租金，
05 原告雖以存證信函催告及提前終止租約之意思表示。但本院
06 審閱原告提出之信證信函，郵戳日期為111年8月10日，斯
07 時，被告積欠租金未達二期以上，且信函內容對於遲延之租
08 金，亦未酌定相當期限，而係要求「立即付清積欠租金」，
09 原告復未提出存證信函之回執，難以認定該存證信函所為終
10 止租約之意思表示已到達被告，故原告所為之催告及終止租
11 賃契約之意思表示，不符合民法第440條之規定，難認本件
12 租賃契約業經原告以信函通知而生提前終止之效力。是以，
13 本件兩造間之租賃契約仍應於租期屆滿之日即111年9月5
14 日，始因屆期而終止，應足認定。本件被告自111年7月6日
15 起即未遵期給付租金，計至111年9月5日止，積欠租金應為2
16 期32,000元。又系爭租約第五條載明被告訂約時已交付押金
17 20,000元，而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
18 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
19 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
20 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台
21 上字第1631號判決意旨參照)。故上開租欠之租金，經以押
22 金抵充後，被告應給付之租金為12,000元。從而，本件原告
23 依據租賃契約關係，請求被告給付租金12,000元，自屬有
24 據，應予准許；逾此部分之租金請求，則無依據，無從准
25 許。

26 (四)次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
27 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
28 第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房
29 屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。承上調
30 查，系爭租約業於111年9月5日屆期終止，惟被告仍繼續占
31 用系爭房屋迄至111年11月始搬遷，自屬無法律上原因獲得

相當於系爭房屋租金之利益，致原告受有損害，原告請求被告給付自111年10月起至111年11月被告搬遷止，合計2個月相當於租金之不當得利32,000元，亦有理由，應予准許。

(五)復按違約金者，以確保契約之履行為目的，當事人約定債務人不履行債務時，應支付之金錢；民法上之違約金有懲罰性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於適當時期履行時，債權人除得請求債務人支付違約金外，並得請求履行及不履行之損害賠償，為懲罰性質之違約金。如約定違約金為債務不履行時債務人所應賠償之數額，即為賠償額預定性違約金，亦即一旦有債務不履行情事發生，債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額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。反之債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多而請求減免賠償。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。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。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例要旨參照）。經查，系爭租約第8條約定：「乙方(即被告)於租賃期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止」，顯然兩造未明確約定為懲罰性違約金，依上開違約金性質說明，即屬賠償額預定性之違約金。而原告就被告屆期未依約遷讓返還系爭房屋，已請求按月賠償相當於租金不當得利，則原告因租期屆滿被告未遵期返還房屋所受損害業經填補，並無房屋租金之損失。況被告於租期屆滿後約2個月即搬遷，原告僅有該2個月租金之利息損失，考量目前社會經濟處於存款低

01 利率之狀況。是系爭租約約定賠償額預定性違約金為每月按
02 當月租金2倍計算(即每月32,000元)，顯屬過高，爰酌減為
03 按每月1,600元(即每月租金10分之1)，2個月共3,200元較為
04 公允。

05 (六)末按，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
06 約，為加重他方當事人責任之約定、其他於他方當事人有重
07 大不利益者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為
08 民法247之1條第2、4款所明定。惟88年4月21日民法債編增
09 訂該條規定之立法理由，乃鑑於我國國情及工商發展之現
10 況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘
11 地，為使社會大眾普遍知法、守法，防止契約自由之濫用及
12 維護交易之公平，而列舉四款有關他方當事人利害之約定，
13 而為原則上之規定，明定「附合契約」之意義，及各款約定
14 按其情形顯失公平時，其約定為無效。是該條第2款所謂
15 「加重他方當事人之責任」，應係指一方預定之契約條款，
16 為他方所不及知或無磋商變更之餘地而言，而所稱「按其情
17 形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，
18 或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言。經查，
19 系爭租約為市售定型化租賃契約書，其中租約第17條約定：
20 「乙方(即被告)若有違約情事，致損害甲方(即原告)之權益
21 時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律
22 師費用，均應由乙方負責賠償」，有房屋租賃契約書附卷可
23 參。本件為訴訟標的價額僅218,800元之民事簡易訴訟程序
24 第一審案件，無律師強制代理制度適用，律師費用屬非必要
25 支出。且訴訟之前，訂於112年12月11日先行調解程序，但
26 據原告陳報被告已於11月間遷出，足見，調解時兩造僅餘租
27 金債務之爭議，原告有無委由律師代理之必要，實屬存疑。
28 系爭租約第17條逕將原告涉訟律師費用由被告負賠償責任之
29 約定，顯於租賃關係中加重被告責任。另參酌內政部公告之
30 住宅租賃契約書範本、住宅租賃定型化契約應記載及不得記
31 載事項，皆未有律師費用由承租人負擔之約款，且涉訟律師

費用非租賃法律關係中當事人主要權利義務，綜合上開內政部公告租賃規範事宜及租賃關係本質，與系爭租約中就被告不利約款均無另行磋商跡象，可推知被告在形式上屬經濟弱勢一方僅能接受原告單方制定之定型化約款，系爭租約第17條涉訟律師費用均應由被告負擔之約定有顯失公平情形。準此，原告依系爭租約第17條之附合契約條款請求被告賠償本件律師費用51,000元，屬加重被告責任之約定，顯有不公平情形，依民法第247之1條規範意旨該部分約定無效，則原告請求被告賠償律師費51,000元即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依租賃、不當得利等法律關係請求被告給付積欠之租金12,000元、2個月相當於租金之不當得利32,000元、2個月違約金3,200元，合計47,200元，及其中積欠租金12,000元部分，自起訴狀繕本送達翌日即112年11月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；其餘請求則屬無理，應予駁回。

六、末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，此民事訴訟法第79條及第87條第1項定有明文。本件僅原告繳納裁判費2,320元，被告則無費用支出，故訴訟費用額確定為2,320元，並按兩造勝敗程度酌定各應負擔之金額。暨本件乃適用簡易程序所為被告敗訴之判決，併依同法第389條第1項第3款職權宣告假執行。

七、據上論結，本件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、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法 官 許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明

01 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
02 審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

04 書記官 柯于婷