

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第430號

原告 陳澤禧

訴訟代理人 簡翊珣律師

被告 天泰精密工業有限公司

兼

法定代理人 林曉萍 送達處所：新北市○○區○○街000巷0
弄0號0樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月22日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣220,000元，及自民國114年6月
28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應連帶給付原告新臺幣134,200元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（撤回部分除外）新臺幣4,360元，及自本判決確
定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣354,200
元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系
爭房屋）之共有人，被告天泰精密工業有限公司（下稱天泰
公司）前邀同被告林曉萍為連帶保證人向原告承租系爭房
屋，約定租期自民國112年2月23日起至114年2月22日止，每
月租金新臺幣（下同）22,000元（下稱系爭租約）。詎天泰
公司自113年4月起至114年2月止，除於113年8月給付1期租
金外，其餘10期租金合計220,000元均未給付。

(二)又依系爭租約第6條約定，承租人於租期屆滿後如未遷讓交

還系爭房屋，原告每月得向被告請求按租金5倍計算之違約金。天泰公司於租期屆至後未即時將系爭房屋遷讓返還原告，遲於114年6月25日始將系爭房屋遷讓返還原告，故原告除得請求天泰公司給付自114年2月23日起至同年6月25日止無權占用系爭房屋之相當於租金之不當得利每月22,000元，尚得請求天泰公司給付每月按租金5倍即110,000元計算之違約金，合計132,000元。林曉萍為天泰公司之連帶保證人，應與天泰公司負連帶責任等語。爰依系爭租約之法律關係、民法第179條規定，提起本件訴訟。

(三)並聲明：

- 1.被告應連帶給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.被告應自114年2月23日起至同年6月25日止，按月連帶給付132,000元。

二、被告則以：

(一)對於被告積欠原告租金220,000元不爭執。然而，原告曾於114年5月26日在電話中表示要寬限被告，並稱若被告遷讓返還系爭房屋即會撤告，被告已於同年6月25日遷讓返還系爭房屋。至於原告請求違約金數額過高，應按租金金額計算等語，資為抗辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)經查，原告為系爭房屋之共有人，天泰公司前邀同林曉萍為連帶保證人向原告承租系爭房屋，約定租期自112年2月23日起至114年2月22日止，每月租金22,000元；天泰公司自113年4月起至114年2月止，除於113年8月給付1期租金外，其餘10期租金合計220,000元【計算式：22,000 $\times$ 10=220,000】均未給付；天泰公司嗣於114年6月25日已遷讓返還系爭房屋等情，有系爭房屋之房屋稅籍證明書、系爭租約、原告安泰銀行帳戶明細可憑（本院卷第51至55、17至22、23至25頁）。上開事實，均為兩造所不爭執（本院卷第137頁），

01 首堪認定。

02 (二)原告請求被告連帶給付租金220,000元部分：

- 03 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
04 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
05 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
06 益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。
- 07 2.天泰公司積欠10期租金合計220,000元乙節，業經認定如
08 前，原告請求被告連帶給付租金220,000元，應屬有憑。
- 09 3.被告雖辯稱原告曾表示若被告遷讓返還系爭房屋即會撤告等
10 語，然查，本院勘驗被告當庭撥放之手機錄音，勘驗結果
11 為：「原告與訴外人即林曉萍之配偶江冬喜在電話中協商系
12 爭房屋遷讓相關事宜，江冬喜表示景氣困難需出售機器才有
13 錢給付原告等語，原告表示已支出10多萬元提告等語，雙方
14 協商後，江冬喜6月中可遷出系爭房屋等語，原告表示江冬
15 喜處理好後再通知原告等語，並稱江冬喜搬走後就可以撤銷
16 等語。」可見原告並無明確同意以被告遷讓返還系爭房屋作
17 為撤回本件訴訟或拋棄租金債權之條件，況且，撤回起訴乃
18 訴訟行為，而訴訟行為本不得附條件，原告亦已於114年7月
19 8日撤回對被告之遷讓返還系爭房屋及遷出公司登記地址部
20 分之請求（本院卷第123至124頁），顯見原告上開表示之真
21 意應僅為撤回對被告遷讓返還系爭房屋及遷出公司登記地址
22 部分之請求，故被告上開辯詞，應不足採。

23 (三)原告請求被告自114年2月23日起至同年6月25日止，按月連
24 帶給付原告132,000元部分：

- 25 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，
27 繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利
28 益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所
29 得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。
30 再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第
31 252條亦有明定。又約定之違約金如有過高者，法院亦得減

01 至相當之數額，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會
02 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，且約定
03 之違約金過高者，除出於債務人自由意思，已任意給付，可
04 認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依
05 前開規定，核減至相當之數額；又違約金之核減，法院得以
06 職權為之（最高法院79年度台上字第1915號、79年度台上字
07 第1612號判決【原判例】意旨參照）。

08 2.經查，被告於系爭租約114年2月22日租期屆至後，仍持續占
09 用系爭房屋迄至同年6月25日，業經認定如前，則原告請求
10 被告給付自系爭租約租期屆至後之翌日即114年2月23日起至
11 遷讓返還系爭房屋之日即同年6月25日止，占用系爭房屋所
12 獲得之使用利益，並以系爭租約之租金22,000元計算，亦屬
13 有據。

14 3.再查，系爭租約第6條固約定：「乙方於租期屆滿時，除經
15 甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空
16 交還甲方，不得藉詞推護或主張任何權利，如不即時遷讓交
17 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至
18 遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。（本
19 院卷第19頁）」原告據此請求被告自114年2月23日起至同年
20 6月25日止，按月連帶給付違約金110,000元。惟查，原告因
21 天泰公司遲延返還系爭房屋，雖受有不能即時利用系爭房屋
22 之損失，惟原告未舉證除此之外尚因此受有何等損害，本院
23 認課予被告如系爭租約第6條約定所示之違約金義務，則被
24 告因違約所負之賠償責任，明顯過高，應酌減至按照租金
25 0.5倍計算，是原告請求被告自114年2月23日起至同年6月25
26 日止，按月連帶給付原告11,000元之違約金【計算式：
27 $22,000 \times 0.5 = 11,000$ 】，應有理由；逾此範圍之請求，則
28 屬無據，應予駁回。

29 4.準此，被告自114年2月23日起至同年6月25日止，應按月連
30 帶給付原告33,000元【計算式： $22,000 + 11,000 =$
31 $33,000$ 】，因上開給付均已到期，合計為134,200元【計算

式： $33,000 \times 4 + 33,000 \times (2/30) = 134,200$ 】。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係、民法第179條規定，請求被告連帶給付220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月28日（本院卷第121、131頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及請求被告連帶給付134,200元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。本件訴訟標的價額前經本院核定為4,247,073元（本院卷第69至71頁），其中關於遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額為3,930,658元、關於給付租金、相當於租金不當得利及違約金部分之訴訟標的價額為316,415元【計算式： $220,000 + 96,415 = 316,415$ 】，因關於給付租金、相當於租金不當得利及違約金部分之裁判費為4,360元，而原告撤回遷讓返還系爭房屋部分之請求，該部分之裁判費應由原告自行負擔（民事訴訟法第83條第1項規定參照）。故依職權確定本件訴訟費用額（撤回部分除外）為裁判費4,360元。

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 林易勳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
02 書記官 黃品瑄