臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2129號

原　　告　何松男

訴訟代理人　賴威平律師

被　　告　翠福祥實業有限公司

000000000000000000

訴訟代理人　江珮玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國111年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○道街000號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣30萬元，及自民國111年6月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國111年7月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬元。

四、被告應自民國111年7月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5千元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一至四項（到期部分）於原告以新臺幣520,000元供擔保後，得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

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條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國109年7月6日簽立如原證3之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），被告承租原告所有坐落臺中市○○區○○里○道街000號房屋（下稱系爭房屋），租期自109年8月1日起至114年7月31日止，租金每月新臺幣（下同）5萬元，每月1日匯入指定帳戶。惟被告自110年11月1日

起即未支付租金，原告曾於111年2月15日送達存證信函催告限期繳納，被告仍不支付；原告於111年6月28日送達之存證信函再催告支付積欠租金，並為終止租賃契約之意思表示。系爭租約終止後，被告仍無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第455條前段規定（請擇一為原告勝訴判決），請求被告遷讓房屋；併依租賃關係，請求被告給付自110年11月至111年6月期間積欠租金30萬元（計算式：每月5萬元x8個月＝40萬元，扣抵押金即保證金10萬元後，剩餘30萬元），並加計法定遲延利息；依不當得利關係，自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，請求被告返還相當於租金之不當得利，即按月給付5萬元；另依系爭租約第6條第2項之約定，請求房租二倍之違約金，即按月給付10萬元，至遷讓系爭房屋之日止等語。並聲明：(一)如主文第一項所示；(二)如主文第二項所示；(三)如主文第三項所示；(四)被告應自111年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10萬元；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

四、經查：

（一）原告所主張之事實，業據提出臺中市政府地方稅務局111年房屋稅繳款書、建物登記第一類謄本、兩造於109年7月6日簽立之房屋租賃契約書、109年7月9日簽立之協議書(背面為被告法定代理人身分證正反面影本)、押金10萬元支票、臺中軍功郵局存證號碼第000065號存證信函、信封及其掛號郵件收件回執、調解不成立證明書、台中法院郵局存證號碼第001532號存證信函及其掛號郵件收件回執各1份為證（除建物登記第一類謄本外均為影本，見本院卷第25至58頁），已有相當之證明。況且被告已於相當時期受合法之通知，且非依公示送達通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭執，應依民事訴訟法

第280條第3項準用第1項前段之規定，視同自認。故原告主張之事實即堪採為本件判決之基礎。

（二）房屋租賃，在定有期限之租賃，適用民法之規定。按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」分別為民法第440條第1、2項所明定。本件原告既已定相當期限催告被告支付租金，被告於其期限內不為支付，且遲付租金之總額已逾二個月之租額，並遲延給付逾二個月，經核無不合，則原告於111年6月28日所為之終止租約，即合法有效。

（三）按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，為民法第455條前段所明定。既已認定系爭租約於111年6月28日終止，則原告依上開規定之租賃物返還請求權，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告部分，即為有理由。

（四）關於原告主張被告積欠租金30萬元（計算式：每月5萬元×8個月＝40萬元，扣抵押金即保證金10萬元後，剩餘30萬元）部分，既已認定屬實，原告自得請求被告給付其租金30萬元。又「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」分別為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條明文規定。既已認定原告於111年6月28日送達被告之存證信函有催告支付積欠租金，則原告就請求30萬元租金部分附帶請求自111年6月29日起至清償日止，按年息5%計算之法定

遲延利息，亦為有理由。

（五）「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」復為民法第179條所明定。既已認定系爭租約於111年6月28日終止，則原告主張被告自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，受有相當於租金之不當得利，致原告受有尚未能收回系爭房屋之損害，爰依上開規定之不當得利返還請求權，請求被告按月給付5萬元部分，亦為有理由。

（六）依系爭租約第6條第2項約定：「乙方（被告）如違約不於租賃關係消滅時（含期滿或終止）即時遷讓交還房屋時，甲方（原告）每月得向乙方（被告）請求支付房租貳倍之違約金至遷讓完了之日止。」（見本院卷第31頁），可見原告請求被告自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付10萬元之違約金部分，固非無據。然而，民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」故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給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號民事判例要旨參照）。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號民事判決要旨參照）。本院衡量原告已向被告請求自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止按月給付5萬元之相當於租金之不當得利獲准，即已填補原告主要損害，再附加之違約金，性質上核屬課予被告遲延遷讓房屋之不利益，類似於遲延利息，應以相當於租金之10%即5千元較為相當，爰將上開約定之違約金，酌減為每月5千元。

（七）綜上所述，原告依民法第455條前段租賃物返還請求權，

請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告；併依租賃關係，請求被告給付30萬元，及自111年6月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息；又依不當得利關係，請求被告自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付5萬元；另依系爭租約第6條第2項之約定，請求被告自111年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付5千元部分，為有理由，應予准許。原告另依民法第767條第1項前段物上請求權所為請求，核與租賃物返還請求權為訴之客觀合併之選擇合併，本院既已按租賃物返還請求權為有利原告之認定，自毋庸再審究其物上請求權，附此敘明。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

（八）原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至其敗訴部分，其假執行之聲請，失所依附，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　蔡嘉裕

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　譚鈺陵