

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1866號

原告 隆耀國際有限公司

法定代理人 林亞青

訴訟代理人 王有民律師

被告 莊曜璘即莊捌玖便當店

林東霈

當事人間返還房屋事件，本院於民國113年8月13日言詞辯論終結判決如下：

主 文

被告莊曜璘即莊捌玖便當店應自門牌號碼臺中市西屯區工業區32路55號房屋遷讓返還予原告。

被告莊曜璘即莊捌玖便當店、林東霈應連帶給付原告新臺幣92萬4000元，及自民國113年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告莊曜璘即莊捌玖便當店應自民國113年5月13日起至遷讓返還第1項聲明所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣23萬1000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項於原告分別以新臺幣91萬元、新臺幣31萬元供擔保後，得假執行。本判決第3項，已到期部分(民國113年8月13日止)於原告以新臺幣23萬1000元、未到期部分於每月到期日得聲請假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國112年3月3日簽訂租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由原告將其所有門牌號碼臺中市○○區○○00路00號房屋(下稱系爭房屋)出租予被告莊曜璘即莊捌玖便當店，租期3年，自112年3月1日起至115年2月28日止，每月租金新臺幣

(下同)23萬1,000元，水、電、瓦斯、電話、工業區服務費等費用，均由被告莊曜璘即莊捌玖便當店自行負擔。惟被告莊曜璘即莊捌玖便當店僅交付112年3月至112年12月之租金及押租金46萬2,000元，自113年1月起迄今各期均未支付，迄至113年6月5日止，被告遲付租金已達6個月，共計租金138萬6,000元，扣除押租金46萬2,000元後為92萬4,000元。原告於113年5月7日以台中民權路郵局存證信函通知被告莊曜璘即莊捌玖便當店、莊曜璘應於文到5日內給付欠繳之4個月租金共計92萬4000元，否則逾期即租約終止，其中被告莊曜璘即莊捌玖便當店已收領該存證信函、莊曜璘部分則因招領逾期而遭退回，原告又另加計113年5月欠繳之租金，以存證信函通知被告莊曜璘即莊捌玖便當店、莊曜璘應於文到5日內給付欠繳之五個月租金其計115萬5000元，逾期即租約終止，其中被告莊曜璘即莊捌玖便當店遭拒收而退回，莊曜璘部分又領逾期而遭退回，系爭房屋已人去樓空，原告為保權益，為此提起本件訴訟。兩造間就系爭房屋之租賃關係，已因租期屆滿而消滅，惟被告迄未交還房屋，依法原告自得請求被告交還系爭房屋，給付欠繳租金及違約金，又被告逾期不遷，無權佔用房屋，應賠償原告相當於每月租金額計算之不當得利等語。

二、並聲明：(一)如主文第1、2、3項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀作何聲明或或陳述。

參、法院之判斷

一、本件被告未於最後言詞辯論期日到場，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、原告主張之事實，業據其提出與所述相符之房屋稅繳款書、系爭租約、原告113年5月7日通知終止租約函、郵局退回存證信函資料附卷可憑（見本院卷第43-58頁），原告經合法通知未到庭陳述，亦未作何抗辯，依所附卷證，原告主張，

01 堪信為真實。

02 三、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
03 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
04 止租約；出租人於承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，
05 達2個月以上時，得收回房屋；租賃物為房屋者，遲付租金
06 之總額非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約；承
07 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
08 項、第2項前段、第455條定有明文。查依前所述，被告莊
09 曜璘即莊捌玖便當店已積欠原告達2個月以上之租金未付，
10 原告自得主張終止系爭租約，故原告113年5月7日以存證信
11 函向被告所為之終止契約意思表示（見本院卷第43-47
12 頁），核屬合法有效，系爭租約已於113年5月13日終止無
13 訛。原告主張被告應被告莊曜璘即莊捌玖便當店返還系爭房
14 屋；且應返還積欠之113年1月至同年5月止租金共115萬5000
15 元，經以押租金46萬2000元抵銷後，仍積欠租金69萬3000
16 元。

17 四、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
19 第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
20 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
21 號裁判意旨參照）。經查，被告莊曜璘即莊捌玖便當店自系
22 爭租約113年5月13日終止後即無合法使用系爭房屋之權源，
23 其後繼續使用系爭房屋即屬無權占有，被告莊曜璘即莊捌玖
24 便當店受有利益致原告受有損害，堪以認定。是被告莊曜璘
25 即莊捌玖便當店自系爭租約終止後，繼續占有使用系爭房
26 屋，所獲得之相當於租金之不當得利，應返還予原告。原告
27 請求被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店自113年5月13日起按月
28 給付相當租金之不當得利23萬1000元，乃屬有理。

29 五、再按民法第250條第1項規定：「當事人得約定債務人於債務
30 不履行時，應支付違約金。」第2項規定：「違約金，除當
31 事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約

01 定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須
02 支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因
03 不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總
04 額。」承前，被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店有系爭租約期
05 滿後仍不交還系爭房屋之情事，且依系爭租約第11條第2項
06 約定：「乙方(即被告莊曜璘即莊捌玖便當店)於終止租約或
07 租賃期滿不交還房屋，自終止約或租賃期滿之翌日起，乙方
08 應支付按房租壹倍計算之違約金」（見本院卷第26頁），是
09 原告請求被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店依約應給付原告每
10 月租金一倍之違約金，自屬有據。惟按約定之違約金額過高
11 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而契
12 約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社
13 會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行
14 債務時，債權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益
15 等）為衡量標準，且約定之違約金過高者，除出於債務人之
16 自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容
17 其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額；
18 再違約金之核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法
19 院核減（最高法院79年台上字第1915號、79年台上字第1612
20 號裁判意旨參照）。本院審酌被告被告莊曜璘即莊捌玖便當
21 店向原告承租系爭房屋，被告莊曜璘即莊捌玖便當店於租賃
22 關係消滅後未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告所受
23 之積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之
24 收益等，而目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受
25 之損害難謂重大；是認原告請求被告被告莊曜璘即莊捌玖便
26 當店按租金1倍計算之違約金，尚屬妥適，即被告被告莊曜
27 璘即莊捌玖便當店應給付原告違約金23萬1000元。是被告莊
28 曜璘即莊捌玖便當店於租約終止時，計積欠原告租金數額為
29 69萬3000元、約金23萬1000元，合計92萬4000元。

30 六、另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任；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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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；但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5，民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店主張之給付租金、違約金債權，原告請求自應給付之日即113年5月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。。

七、綜上所述，原告依據系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利等法律關係，請求被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店騰空遷讓返還系爭房屋，及應給付原告租金69萬3000元、違約金23萬1000元合計92萬4000元，及自113年5月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋，按月給付原告23萬1000元，與如主文所示之相關利息，均有理由，應予准許。被告林東需既為本件租賃之連帶保證人（見本院卷第28頁），原告併請求其就被告被告莊曜璘即莊捌玖便當店應給付原告租金69萬3000元、違約金23萬1000元與如主文所示相關利息，暨自113年5月13日起至清空遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告相當於租金之不當得利23萬1000元之部分，負連帶責任，亦屬有理。

八、本判決第1、2項於原告分別以91萬元、31萬元供擔保後，得假執行。本判決第3項，已到期部分(113年8月13日止)於原告以23萬1000元、未到期部分於每月到期得聲請執行。

九、訴訟費用負擔及假執行依據：民事訴訟法第79條但書、第390條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
民事第六庭 法 官 陳學德

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

03 書記官 巫偉凱