臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2891號

原　　告　劉慶榮

訴訟代理人　吳昀陞律師

被　　告　柏誠科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　李誠琦

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月9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○○路000號1樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應將公司登記地址自門牌號碼臺中市○○區○○路000號1樓遷出。

三、被告應給付原告新臺幣455,048元，及自民國114年10月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應自民國114年7月19日起至返還門牌號碼臺中市○○區○○路000號1樓房屋之日止，按日給付原告新臺幣967元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔百分之90，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，無正當理由，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。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠兩造於民國112年10月16日簽立「房屋租賃契約書（下稱系爭租約）」，約定由被告向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），作為公司營運之店

面使用，租賃期間自112年10月18日起至114年10月17日止，每月租金為新臺幣（下同）29,000元，保證金58,000元，並約定電費由被告負擔，另約定被告如不於租賃關係消滅後交還系爭房屋，或違反系爭租約第4條第2款規定，原告得請求被告給付違約金58,000元，被告並將公司登記地址設於系爭房屋。詎被告自113年6月1日起未依約給付租金，迄至114年6月止，積欠租金額已達2個月以上。原告爰至本院公證處以信函認證方式，以存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告於函到翌日起5日內給付租金，倘逾期未全部給付即終止租約、不另行通知，該信函於114年7月2日寄存送達被告，並於000年0月00日生送達效力。

㈡然被告迄未給付積欠款項，兩造間系爭租約已於114年7月18日終止，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告將其公司登記地址自系爭房屋遷出。被告自113年6月1日起至114年7月18日止，積欠原告租金394,406元、電費2,642元，且未於租賃關係消滅後交還系爭房屋，爰依系爭租約法律關係，請求被告給付原告前開積欠款項及違約金58,000元。再者，系爭租約終止後，被告繼續占有、使用系爭房屋，即屬無權占有，爰依民法第179條規定，請求被告自114年7月19日起至返還系爭房屋之日止，按日給付相當於日租金967元之不當得利，並依系爭租約第6條後段約定，請求被告自114年7月19日起至返還系爭房屋之日止，按日給付相當於日租金1倍之違約金967元。並聲明：1.被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告。2.被告應將公司登記地址自系爭房屋遷出。3.被告應給付原告455,048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。4.被告應自114年7月19日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,934元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之前開事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契約書、系爭存證信函、系爭房屋之建築改良物所有權狀、系爭房屋之建物及其所坐落土地之第一類登記謄本、台灣電力公司113年8月繳費通知單（繳費憑證）等為憑（見本院卷第23至29頁、第37至43頁、第49頁、第51頁、第87至89頁），核與原告所述各節相符，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，是原告主張之前開事實堪信為真。

㈡系爭租約業於114年7月18日終止：

按承租人應依約定日期，支付租金；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2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2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示。（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。查被告自113年6月1日起即未給付租金，原告以系爭存證信函催告被告於函到翌日起5日內給付租金，倘逾期未全部給付即終止租約，不另行通知，該信函於114年7月2日寄存送達被告，並於000年0月00日生送達效力，有系爭存證信函、本院送達證書在卷可稽（見本院卷第37至43頁、第45至47頁），被告迄未給付，揆諸前開說明，原告主張兩造間系爭租約已於114年7月18日終止，為有理由。

㈢原告請求被告遷讓房屋、將公司登記址自系爭房屋遷出，均

有理由：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條第1項前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查兩造租約業經終止已如前述，且原告為系爭房屋之所有權人，則原告依照民法第455條第1項前段、第767條第1項前段，請求被告自系爭房屋遷出，為有理由。又被告迄未將公司登記地址自系爭房屋遷出，對於原告之所有權有所妨害，原告依照民法第767條第1項中段請求被告將公司登記地址自系爭房屋遷出，亦有理由。

㈣原告請求被告給付455,048元，為有理由：

1.經查，本件被告應於每月1日前給付租金予原告，租金每月29,000元（每日租金經換算為967元【計算式：29,000元÷30日＝967元，小數點以下四捨五入】），而被告自113年6月1日起至114年7月18日租賃關係終止日止，共計積欠13月又18日之租金，共計394,406元（計算式：29,000元x13月＋967元x18日＝394,406元）；又原告為被告代為繳納電費2,642元，有台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）為佐（見本院卷第51頁）；再按系爭租約第6條前段約定：「乙方如違約不於租賃關係消滅後（期滿或終止）交還房屋或違反第肆條第二款規定者甲方得請求乙方給付違約金58,000元」（見本院卷第25頁），本件被告未於租賃關係消滅時交還房屋，依照兩造約定，原告得請求被告給付違約金58,000元。因此，原告請求被告給付455,048元（計算式：394,406元＋2,642元＋58,000元＝455,048元），為有理由。

2.又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。是本項原

告之請求，核屬無確定期限之給付，應自被告受催告時起，始負遲延責任，故原告併請求自114年10月4日（見本院卷第104頁、本件起訴狀繕本於114年8月27日寄存送達原告【見本院卷第57頁】）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

㈤原告請求被告自114年7月19日起至返還房屋之日止，按日給付原告976元，為有理由，其餘請求應予駁回：

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約於114年7月18日業已終止，兩造自114年7月19日起已無租賃關係，而被告迄未搬離系爭房屋，屬無權占有。因此，被告未返還系爭房屋而仍繼續占有，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害。本院審酌兩造間前就系爭房屋訂定系爭租賃契約所約定之租金為每月29,000元、每日967元，認以此數額為被告占用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。是以，原告依不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止之翌日即114年7月19日起至遷讓騰空返還系爭房屋之日止，按日給付967元之相當於租金之不當得利，亦屬有據。

2.又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條定有明文。是約定違約金過高者，應由法院依職權予以酌減，至是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號判決意旨參照），此不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。另系爭租約第6條後段約定：「乙方未依約定返還房屋時，甲方得向乙方請求未返還

房屋期間之相當月租金額，未足一個月者，以日租金折算之不當得利補償金，並得另外請求相當日租金額一倍之違約金至返還為止」（見本院卷第25頁）。衡諸原告因被告未即時遷讓返還系爭房屋所受之主要損害，應為無法使用、收益該屋，致無法獲得相當於租金之利益，且原告未舉證證明有何其他之損害，參酌上揭違約金約定，本寓有懲罰被告不即時遷讓返還房屋之意，而原告得依照系爭租約第6條前段向被告請求58,000元之違約金已如前述，爰認此項請求應予以酌減為0元，較為妥適，原告此部分請求應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第455條第1項前段、第767條第1項中段、系爭租約之約定，請求：1.被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告。2.被告應將公司登記地址自系爭房屋遷出。3.被告應給付原告455,048元，及自114年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.被告應自114年7月19日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告967元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，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　　115　　年　　2　　月　　6　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　李宜娟

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　王峻彬