

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第1781號

原告 高鈺霖

訴訟代理人 鄭聿珊律師

被告 超群方便停股份有限公司

法定代理人 洪家和

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月23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0段○○巷00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30萬1000元，及自民國115年5月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國115年2月1日起至返還第一項所示房屋與原告之日止，按月給付原告新臺幣4萬3000元，暨自各期應給付翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告應給付原告新臺幣4萬3000元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔百分之80，由原告負擔百分之20。
- 七、本判決第一、二、三、四項原告勝訴部分，得假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：原告將其所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，並簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自民國113年4月3日起至1

22年3月31日止，其中自113年4月3日起至116年3月31日止之每月租金新臺幣（下同）4萬3000元，租金應於每月1日前繳納。詎被告僅給付原告租金至114年4月底為止，後續之租金即未給付，迄至115年1月止共積欠原告9個月租金合計38萬7000元未付，經原告多次催討，被告均置之不理，原告因此於114年7月8日、16日、8月25日先後寄發存證信函向被告催討，並終止系爭租約；而被告於系爭租約終止後，仍繼續使用系爭房屋，每月獲得相當於租金之不當得利4萬3000元，原告因此依租賃物返還請求權及不當得利返還請求權等法律關係，請被告遷讓返還系爭房屋，給付積欠之租金及懲罰性違約金8萬6000元，暨按月給付相當於租金之不當得利，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告38萬7000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自115年2月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告4萬3000元，暨自各期應給付翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告應給付原告8萬6000元。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，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，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、得心證之理由：

(一)原告主張：兩造於113年4月3日簽訂系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自113年4月3日起至122年3月31日止，其中自113年4月3日起至116年3月31日止之每月租金4萬3000元，被告應於每月1日前繳付，被告自114年5月起即未繳納租金，原告因此於114年7月8日、16日先後寄發存證信函向被告催告，並於同年8月25日寄發存證信函向被告終止系爭租約等情，業據提出系爭租約、臺中霧峰郵局存證號碼第157號、166號存證信函、臺中福平里郵局第321號存證信函等為證（本院卷第21頁至第32頁），上揭存證信函雖因

01 被告遷移不明而遭退回，然原告另以本件民事起訴狀之送達
02 為終止系爭租約之意思表示，起訴狀繕本於115年5月20日寄
03 存送達被告，有送達證書在卷可參（本院卷第97頁），是系
04 爭租約已合法終止，故原告依民法第455條前段之規定，請
05 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。而被
06 告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀加以
07 爭執，堪認原告上揭主張之事實為真。

08 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
09 明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
10 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
11 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87
12 年度台上字第1631號民事裁判意旨參照）。查兩造間之系爭
13 租約業已終止，已如前述，則原告主張被告應給付自114年5
14 月1日起至115年1月31日止所積欠租金總額38萬7000元（4萬
15 3000元×9個月），自屬有據；惟被告於簽訂系爭租約時，曾
16 交付原告8萬6000元之保證金（本院卷第23頁），揆諸前揭
17 規定及說明，原告所請求被告給付之金額，自應就此抵充扣
18 除，故原告得請求被告給付之租金總額為30萬1000元（即38
19 萬7000元—8萬6000元）。

20 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條定有明文。查兩造所訂系爭租約終止
22 後，被告仍未遷讓返還系爭房屋與原告，顯然受有相當於租
23 金之不當得利，此並造成原告之損害，依照前揭規定及說
24 明，原告自得請求被告給付其所受之不當得利，從而，原告
25 請求被告給付自115年2月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
26 日止，按月給付相當於租金之不當得利4萬3000元；暨自各
27 期應給付翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
28 息，亦屬有據，應予准許。

29 (四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
30 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
31 0條第1項、第252條分別定有明文。又違約金是否相當，須

01 依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及
02 債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡
03 量標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自
04 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
05 異。查依照兩造所訂系爭租約第6條約定「乙方（即被告）
06 於租期屆滿或終止契約時，不依約交還房屋，經甲方（即原
07 告）催告後仍不履行者，甲方得請求乙方賠償所致之損失
08 外，並得請求乙方給付懲罰性違約金新台幣捌萬陸仟元整。
09 乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約
10 或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租壹倍計算之違
11 約金」等語觀之（本院卷第24頁），足認應為懲罰性違約金
12 之約定。審酌系爭租約每月之租金為4萬3000元，被告於系
13 爭租約終止後，未履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告可能
14 所受損害之所失利益，通常即為租金之收入；又考量承租方
15 一般屬於支付租金之一方，為付每個月之租金，經濟或收入
16 一般恐較為窘迫，是本院認系爭租約約定相當於2個月租金
17 之8萬6000元違約金數額，尚屬過高，自應酌減為以相當於1
18 個月之租金4萬3000元，較為適當。

19 (五)綜上所述，原告依民法第455條前段規定、第179條及系爭租
20 約之約定，請求如主文第一、二、三、四項所示，為有理
21 由，應予准許。至於原告逾此部分之主張及請求，則屬無
22 據，應予駁回。

23 四、本判決第一、二、三、四項原告勝訴部分，係適用簡易程式
24 所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之
25 規定，應職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
26 請已失所附麗，應併予駁回之。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 3 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 楊忠城

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 3 日
06 書記官 陳宛榆