臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第3083號

原　　告　成恩租賃有限公司

000000000000000000

法定代理人　張丁元

訴訟代理人　蘇俐萍律師

被　　告　劉俊宏

000000000000000000

　　林欣慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告劉俊宏應將門牌號碼臺中市○區○○○街00號2樓房屋全部騰空遷讓返還原告。

二、被告2人應連帶給付原告新臺幣192,425元，及自民國115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告2人應連帶給付原告新臺幣415,083元，及自民國115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國115年9月15日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣1,667元。

四、被告2人應自民國115年9月15日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣834元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時訴之聲明原為：㈠被告劉俊宏應將門牌號碼臺中市○區○○○街00號2樓房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。㈡被告應連帶給付原告新臺幣(下同)192,425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。㈢被告應自民國115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,667元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達翌日止所生之不當得利，自應給付日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣被告應自115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告3,333元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達日止所生之違約金，自應給付日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(本院卷第15、16頁)。嗣於訴訟進行中原告變更訴之聲明為：㈠被告劉俊宏應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應連帶給付原告192,425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。㈢被告2人應自115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,667元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達日止所生之不當得利，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。㈣被告2人應自115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告3,333元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達日止所生之違約金，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(本院卷第102頁)。核其所為，係屬更正事實上或法律上之陳述，合於上揭規定，應予准許。

二、被告2人經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於113年11月25日，將系爭房屋出租予被告劉俊宏，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間自114年1月1日起至118年12月31日止，約定114年1月1日起至115年12月31日止，每月租金為50,000元，應於每月1日提前5日給付，由被告林欣慧擔任連帶保證人。詎被告劉俊宏自114年10月起至115年1月間，並未給付租金。經原告於114

年1月2日寄發存證信函，限被告劉俊宏於存證信函送達後3日內清償欠租，如屆期未給付即終止系爭租約，惟被告劉俊宏均不置理，系爭租約遂於115年1月9日終止，被告迄未將系爭房屋返還原告，且仍積欠原告114年10月1日起至115年1月8日止之租金163,333元、電費29,092元，以上合計192,425元未付。另依照系爭租約第6條約定，原告終止租約後，被告應自未返還系爭房屋之日即114年1月9日起至遷讓返還之日止，賠償按月租金折算一日租金2倍之違約金即3,333元及按日給付原告相當租金之不當得利1,667元。基此，爰依系爭租約約定及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告劉俊宏應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應連帶給付原告192,425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。㈢被告2人應自115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,667元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達日止所生之不當得利，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。㈣被告2人應自115年1月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告3,333元，及自115年1月9日起至起訴狀繕本送達日止所生之違約金，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。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房屋為其所有，原告與被告劉俊宏簽立系爭租約，由被告林欣慧擔任連帶保證人，約定114年1月1日起至115年12月31日止，每月租金為50,000元，系爭租約第6條約定原告終止租約後，被告應自未返還系爭房屋之日起至遷讓返還之日止，賠償按月租金折算一日租金2倍之違約金，原告於115年1月9日終止租約後，積欠114年10月1日起至115年1月8日止之租金163,333元、電費29,092元，合計192,425元

未付等情，有與其主張相符之公證書、系爭租約、存證信函暨回執、電費繳費憑證、房屋稅繳款書為證(本院卷第27至41頁、第45、75頁)。而被告經合法通知，迄未到場爭執，亦未提出書狀作何有利於己之聲明、陳述或證據以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。

㈡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。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440條第1項、第2項、第767條第1項分別定有明文。查被告劉俊宏自114年10月1日起迄原告115年2月11日起訴前，未繳付任何租金，是被告劉俊宏積欠之租金顯已逾2個月，原告依法自得終止系爭租約。上揭存證信函雖因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為終止系爭租約之意思表示，是系爭租約於本件起訴狀繕本送達後翌日即115年9月15日（115年8月25日公示送達被告劉俊宏，於000年0月00日生送達效力，本院卷第109、111、113頁）已合法終止，然被告劉俊宏迄今仍無權占用系爭房屋，已然侵害原告對系爭房屋之所有權能，則原告依民法第767條第1項規定請求被告劉俊宏騰空遷讓返還系爭房屋應屬有據，自應准許，爰判決如主文第1項所示。

㈢系爭租約第3條、第7條約定114年1月1日起至115年12月31日止，每月租金為50,000元，被告應於每月1日提前5日給付，以及被告劉俊宏應自行負擔水電費及管理費。原告主張被告劉俊宏積欠原告114年10月1日起至115年1月8日止之租金163,333元、電費29,092元，以上合計192,425元未付，經原告以起訴狀繕本催告後仍未為清償，則原告依系爭租約請求被

告2人連帶給付原告192,425元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息，要屬有據，自應准許，爰判決如主文第2項所示。

㈣按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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）。查系爭租約已於115年9月15日終止，而被告劉俊宏迄今仍無權占用系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告劉俊宏按日給付相當於租金之不當得利，且原告主張以系爭租約約定之月租金50,000元為計算標準，亦屬妥適。故原告依系爭租約租金每日1,667元(50,000元÷30日＝1,667元，元以下四捨五入)，請求115年1月9日起至本件起訴狀繕本送達翌日即115年9月14日租金合計415,083元(1,667元×249日＝415,083元)，及自起訴狀繕本送達翌日即115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息，要屬有據；暨依民法第179條規定，請求被告2人應自115年9月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付相當於租金之不當得利每日1,667元，應有理由。

㈤按約定之違約金額過高者，法院得減至相當數額，民法第252條定有明文。故當事人約定之違約金如屬過高，法院即得依職權減至相當之數額，無待於當事人之主張。而違約金是否相當，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號判決意旨參照）。另按約定違約金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台上字第533號判決意旨參照）。經查，系爭租約第6條約定如被告不及時交還系爭房屋，原告每月得向被告劉俊宏請求按照租金2倍之違約金，且被告劉俊宏至今未返還系爭房屋等情，業經本院認定如前，則原告請求被告劉俊宏給付違約金，於法有據。惟本院衡酌違約金之目的係在促使被告劉俊宏盡速遷讓返還租賃物，併審酌原告因被告劉俊宏租期屆滿後繼續無權占有系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，然該違約金數額卻高達月租金2倍，原告因被告劉俊宏違約所受之損害與其得請求被告劉俊宏給付之前開違約金顯然不成比例，應認兩造前開約定之違約金顯然過高，兼衡被告劉俊宏未依約遷讓返還系爭房屋，造成原告需訴訟請求被告劉俊宏遷讓房屋、給付租金及違約金，以及日後恐有有聲請法院強制執行之必要，而需支出額外之訴訟、執行相關費用；再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，以及系爭房屋附近地點之情況等因素，本院認為原告主張每月100,000元即每日3,333元計算之違約金，尚屬過高，應予酌減為每日1834元(即相當於每月租金之0.5倍金額)，較為適當。是以，原告向被告2人請求自115年9月15日起至遷讓房屋之日止，按日連帶給付原告834元，即屬有據，逾此範圍之請求，不應准許。

四、從而，原告依民法第767條1項、第179條規定及系爭租約請求被告劉俊宏騰空遷讓返還系爭房屋。被告2人應連帶給付原告192,425元(115年1月8日前之租金)，及自115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨連帶給付原告416,750元(115年1月9日至同年9月14日前之租金)，及自115年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息；暨自115年9月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告違約金1,667元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，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，經本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又本院審酌原告敗訴部分僅為附帶請求之違約金，此項聲明本即不併算在訴訟標的價額中，故本件仍應由被告負擔全部訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳忠榮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　10　　月　　27　　日

書記官　洪菘臨