臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1193號

原　　告　富邦人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳俊伴

訴訟代理人　林峻立律師

被　　告　台北日記股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　吳逸軒律師（臨時管理人）

訴訟代理人　劉宛甄律師

複代理人　　丁銓佑律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號十二樓、十三樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸佰零柒萬壹仟壹佰元，及自民國一０九年十一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一０九年七月一日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號十二樓、十三樓之房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌拾肆萬元。

被告應自民國一０九年七月一日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號十二樓、十三樓之房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆萬伍仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳仟陸佰萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣柒仟捌佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為門牌號碼臺北市○○區○○街00號12樓、13樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國102年8月19日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租賃期間自102年10月1日起至117年9月30日止計15年，其中，於107年10月1日起至112年9月30日期間之月租金為新臺幣（下同）65萬元、管理費為15萬元（均未稅），含稅後月租金為68萬2,500元、管理費為15萬7,500元。詎被告自109年3月1日起欠繳各月68萬2,500元之月租金及各月15萬7,500元之管理費，且遲付金額總額已逾兩個月月租金，依系爭租賃契約第3條第2項約定，原告得逕行終止租約。原告業於109年5月27日函催被告限期依約清償欠繳之租金及管理費，逾期將逕行終止租約，並於同年6月30日生終止效力；嗣被告屆期仍未履行，原告乃於同年7月2日再函知被告系爭租賃契約已於同年6月30日終止，並請被告辦理租約終止後之房屋遷讓返還點交相關事宜。然被告仍迄未與原告辦理返還房屋事宜，系爭房屋現仍由被告繼續占有中，原告無從擅自進入系爭房屋並取得占有，爰依系爭租賃契約第5條第2項約定、民法第455條前段及第767條前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

（二）又被告自109年3月1日起即行欠繳月租金及管理費，計算至109年6月30日租約終止為止共計積欠273萬元之租金（計算式：68萬2,500元×4月＝273萬元）及63萬元之管理費（計算式：15萬7,500元×4月＝63萬元），合計336萬元。復依系爭租賃契約第3條第2項約定，被告另應自應付款之日（即每月1日）起，每逾1日加付相當於該遲付金額之1%為懲罰性違約金，故被告應給付原告之租金及管理費遲付金額之1%之懲罰性違約金為255萬3,600元（計算式：每日8,400元×304日〈就3月份租金及管理費遲付109年3月1日至同年6月30日計122日、就4月份租金及管理費遲付

109年4月1日至同年6月30日計91日、就5月份租金及管理費遲付109年5月1日至同年6月30日計61日、就6月份租金及管理費遲付109年6月1日至同年6月30日計30日，共計304日〉＝255萬3,600元），另應支付109租賃年度三個月月租金作為懲罰性違約金之金額為204萬7,500元（計算式：68萬2,500元×3月＝204萬7,500元），共計460萬1,100元。依上，原告得向被告請求給付之金額總計為796萬1,100元，扣抵被告於簽訂系爭租賃契約時交付之189萬元押租保證金後，被告尚應給付原告607萬1,100元。

（三）再者，系爭租賃契約既已於109年6月30日終止，且被告仍拒不騰空遷讓返還系爭房屋予原告，而繼續占有使用中，依系爭租賃契約書第3條第1項約定，自107年10月1日起至112年9月30日止之各月月租金為68萬2,500元、管理費為15萬7,500元，合計為84萬元，是原告應得依民法第179條、第181條但書規定，請求被告給付自109年7月1日起所受有相當於上開租金及管理費之不當得利，或依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償自109年7月1日起不法侵害原告對於系爭房屋之使用收益權能，致原告受有相當於上開租金及管理費之損害。

（四）依系爭租賃契約第11條第4項約定，被告未於租約終止之日返還系爭房屋者，應自逾期之日起至返還系爭房屋予原告接管之日止，給付按日比例計算相當於該租賃年度月租金之2倍金額作為懲罰性違約金。依此計算，被告應自109年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告懲罰性違約金4萬5,500元（計算式：68萬2,500元×2倍÷30日＝4萬5,500元）。懲罰性違約金之目的係為促請被告依約履行契約，且無約定過高之情事，基於私法自治及契約自由原則，被告即應受拘束而無請求酌減之餘地。

（五）並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.被告應給付原告607萬1,100元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；3.被告

應自109年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告84萬元；4.被告應自109年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告4萬5,500元；5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告早無占有系爭房屋之意，故本件針對原告訴之聲明第1、3項，予以認諾。針對原告主張扣抵189萬元押租保證金部分亦不爭執。針對原告主張被告積欠自109年3月1日起之租金、管理費部分，雖屬事實，惟被告並非惡意不清償，係因武漢肺炎疫情之緣故，致旅館收入銳減，難以依約給付租金，而仍於能力所及之範圍內有持續繳交水電費；就原告主張被告應給付相關違約金部分，應有違約金約定過高情事，故應予以酌減。另原告主張依系爭租賃契約向被告請求每日4萬5,500元之懲罰性違約金，惟此將造成就同一期間區段，原告得同時以租金、管理費、違約金向被告請求給付，以一個月核算之金額即高達220萬5,000元，顯屬過高，應依民法第252條規定予以酌減等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）經查，兩造簽訂有系爭租賃契約，由原告將其所有之系爭房屋出租予被告，租賃期間自102年10月1日起至117年9月30日止計15年，其中於107年10月1日起至112年9月30日期間之含稅後月租金為68萬2,500元、管理費為15萬7,500元。被告自109年3月1日起欠繳各月68萬2,500元之月租金及各月15萬7,500元之管理費，遲付金額總額已逾兩個月月租金，依系爭租賃契約第3條第2項約定，原告得逕行終止租約。原告於109年5月27日函催被告限期依約清償欠繳之租金及管理費，逾期將逕行終止租約，並於同年6月30日生終止效力；嗣被告屆期仍未履行，原告再於109年7月2日函知被告系爭租賃契約已於同年6月30日終止，並請被告辦理租約終止後之房屋遷讓返還點交相關事宜等情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋租賃契約、原告上開歷次函

件、中華郵政掛號郵件收件回執、限時掛號函件執據、被告108年10月29日聲明函、台北富邦銀行對帳單、中華郵政股份有限公司臺北郵局109年11月26日函及所附之簽收執據等件為證（重訴卷第17至29、81至108、137至145頁），堪信為真正。而被告對於原告依系爭租賃契約第5條第2項約定、民法第455條前段及第767條第1項前段規定，訴請遷讓返還系爭房屋（即訴之聲明第1項），及依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求給付自租約終止翌日即109年7月1日起，按月給付相當於租金及管理費之不當得利與損害即84萬元（即訴之聲明第3項），均表同意（重訴卷第118至121、162至163頁），堪認原告上開聲明第1、3項，為有理由。

（二）次查，針對原告聲明第2項部分，被告對於其中應給付之109年3月1日至109年6月30日租約終止為止積欠之4個月月租金及管理費計336萬元，亦不爭執，此部分應認原告請求應屬有據。至原告依系爭租賃契約第3條第2項約定，請求被告應自應付款之日（即每月1日）起，每逾1日加付相當於該遲付金額之1%為懲罰性違約金計255萬3,600元（計算式：每日8,400元×304日〈就3月份租金及管理費遲付109年3月1日至同年6月30日計122日、就4月份租金及管理費遲付109年4月1日至同年6月30日計91日、就5月份租金及管理費遲付109年5月1日至同年6月30日計61日、就6月份租金及管理費遲付109年6月1日至同年6月30日計30日，共計304日〉＝255萬3,600元），及應支付109租賃年度三個月月租金作為懲罰性違約金之金額為204萬7,500元（計算式：68萬2,500元×3月＝204萬7,500元），共計460萬1,100元等語，被告雖抗辯上開違約金數額過高云云。然按，當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有

債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任；民法第252條規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。本件兩造早於102年8月即簽立系爭租賃契約，租賃期間亦自102年10月即開始，而系爭租賃契約上開違約金約定之數額，僅為「每逾1日加付相當於該遲付金額之1%」及「109年度三個月月租金」，此計算之比例，難認有過高而應酌減情事。是原告得向被告請求給付之金額總計為796萬1,100元，扣抵被告於簽訂系爭租賃契約時交付之189萬元押租保證金後，原告於訴之聲明第2項請求被告尚應給付607萬1,100元，亦為有理。

（三）針對原告訴之聲明第4項部分，依系爭租賃契約第5條第2

項約定，被告應於租約終止時將系爭房屋以點交時之現況返還原告，包括騰空房屋、拆除自設之室內隔間及廣告物，如有自行設置之其他設備，被告應以自己費用全數拆除，並復原返還；第11條第4項約定，被告未於租約終止之日返還系爭房屋者，應自逾期之日起至返還系爭房屋予原告接管之日止，給付按日比例計算相當於該租賃年度月租金之2倍金額作為懲罰性違約金（見重訴卷第18、20頁）。而本件於109年6月30日租約終止後，被告迄未將系爭房屋復原返還予原告接管，為被告所不爭執，並有原告於109年9月8日寄發予被告告知返還系爭房屋所應拆除復原之具體事項及系爭房屋現場照片可佐（重訴卷第181至185頁），被告自己構成違反系爭租賃契約第11條第4項約定而應給付上開違約金之情事，原告自得依此約定，請求被告自109年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告懲罰性違約金4萬5,500元（計算式：68萬2,500元×2倍÷30日＝4萬5,500元）。衡諸此係屬兩造就被告違反租約所定返還租賃標的物義務時之懲罰性違約金約定，核與原告上開依民法第179條、第184條第1項前段規定請求被告給付租約終止後仍無權占用系爭房屋之不當得利及損害賠償，性質並不相同，並無重複請求之處。此懲罰性違約金之約定，意在督促被告盡速履行租約終止後之復原返還房屋義務，被告所辯其係因武漢肺炎疫情致旅館收入不佳而拖欠租金、管理費一節，亦與其於租約業經終止後、所需履踐之返還租賃標的物責任無涉，故被告抗辯上開懲罰性違約金過高而應酌減云云，亦非有理。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約第3條第1、2項、第5條第2項、第11條第4項約定、民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段，請求被告騰空返還系爭房屋，及給付607萬1,100元，暨自起訴狀繕本送達翌日即109年11月13日起（見重訴卷第65頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，以及自109年7月1日起至騰空遷讓

返還系爭房屋之日止，按月給付84萬元及按日給付4萬5,500元，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件被告遲未給付積欠之月租金、管理費且迄未復原返還系爭房屋予原告，且對於原告依約請求之懲罰性違約金數額亦有爭執，故原告自有提起本件訴訟為上開各項聲明請求之必要，是被告陳稱本件應有民事訴訟法第80條之適用，並非可採，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　林伊倫

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　黃品蓉