

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第5021號

原告 黃睿炘

黃若寧

共同

法定代理人 黃治政

程伊曼

共同

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 雀爾喜旅館有限公司

法定代理人 張雅婷

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示房屋騰空遷讓返還予原告乙○○，並自民國109年10月28日起至遷讓返還之日止，按月給付原告乙○○新臺幣227,897元。

被告應將如附表二所示房屋騰空遷讓返還予原告甲○○，並自民國109年10月28日起至遷讓返還之日止，按月給付原告甲○○新臺幣140,849元。

被告應分別給付原告乙○○新臺幣744,462元、原告甲○○新臺幣460,105元，及均自民國109年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣282,248元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如分別就前段以新臺幣18,231,720元、就後段已到期部分每期以新臺幣227,897元之金額為原告乙○○預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如分別就前段以新臺幣11,267,8

80元、就後段已到期部分每期以新臺幣140,849元之金額為原告甲○○預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行。但被告如分別以新臺幣744,462元、460,105元為原告乙○○、甲○○預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告於民國104年8月1日向訴外人黃明慶承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000號5樓之6、5樓之7、5樓之8、5樓之9共4間房屋（以下合稱系爭房屋），租賃期間自104年10月1日起至119年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）245,830元，應於每月5日前繳納，如未按期繳納租金達2個月即視為違約。嗣黃明慶於105年10月30日將如附表一、二之房屋所有權分別移轉給原告乙○○、甲○○，兩造與黃明慶合意自105年11月1日起將出租人變更為原告，即系爭5樓之6、之7房屋租賃關係存在於乙○○與被告間，每月租金151,931元，系爭5樓之8、之9房屋租賃關係存在於甲○○與被告間，每月租金93,899元。詎被告積欠原告乙○○、甲○○109年5月1日起至同年9月30日止5個月租金分別為759,655元、469,495元，經原告於同年9月21日催告於函到5日內加計法定遲延利息一次付清，逾期未付原告即終止租約，惟被告於同年9月22日收受通知後並未遵期給付，系爭租約已於同年9月27日終止，原告並以本件起訴狀繕本送達再為終止租約之意思表示，被告應依系爭租約第7條及民法第455條規定將系爭房屋返還原告，並給付109年5月1日起至109年9月27日止之租金及按月給付租金5倍之違約金，爰依租賃契約之法律關係請求等語，並聲明：①被告應給付原告乙○○、甲○○各744,462元、460,105元，及均自109年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；②被告應將附表一所示之房屋遷讓返還原告乙○○、將附表二所示之房屋遷讓返還原告甲○○，及均自109年10月28日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告乙○○、甲○○各759,655元、469,495元之違約金。

01 二、被告則以：被告前因給付原告租金支票遭原告拒收，已將相
02 關租金提存於臺灣士林地方法院（下稱士林地院）提存所，
03 是被告並無積欠5個月租金之情形，原告請求被告給付租金
04 及遷讓房屋等顯無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
05 駁回。

06 三、得心證之理由：

07 （一）查被告於104年8月1日向訴外人黃明慶承租如附表一、二所
08 示系爭房屋，約定作為經營旅館使用，租賃期間自104年10
09 月1日起至119年9月30日止，租金每月245,830元（含扣繳稅
10 款），應於每月5日以前繳納，於簽約時先付逐月到期之12
11 個月份租金支票。嗣因黃明慶將附表一、二所示房屋分別贈
12 與原告乙○○、甲○○，黃明慶與兩造於105年11月1日另簽
13 協議，由黃明慶將系爭租約之權利移轉予原告，約定系爭租
14 約變更後之出租人為乙○○、甲○○，租金各為151,931
15 元、93,899元，及保證金各為303,862元、187,798元等情，
16 業據原告提出租賃契約書、租賃契約書加註同意書影本為證
17 （見109年度重訴字第1158號卷），且為被告所不爭執，堪
18 信為真實。

19 （二）原告主張被告未給付109年5月1日起至同年9月30日止5個月
20 租金，經原告催告後仍不給付而終止系爭租約，並提出109
21 年9月21日存證信函及回執影本為證（見109年度重訴字第11
22 58號卷），為被告所否認，辯稱已將上開租金提存於士林地
23 院提存所，無積欠租金情形，原告終止租約不合法，並提出
24 士林地院109年度存字第109、110、244、245、394、395、5
25 07、508、791、792、1076、1077號提存書、國庫存款收款
26 書等件影本為憑（本院卷第81-123頁），是本件爭點在於被
27 告將租金提存於提存所，是否已生給付租金之清償效力？原
28 告終止租約是否有效？茲分述如下：

29 1、按以提存方法為債之清償者，須有債權人受領遲延或不能確
30 知孰為債權人之情形始得為之。而所謂受領遲延者，乃指債
31 權人對於清償人依債務本旨提出之給付，拒絕受領或不能受

領之情形而言。是故清償人以債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨提出其給付，經債權人表示拒絕受領或有不能受領之情形，始得為之。倘未為給付之提出，或不依債務本旨提出，均不能構成提存之要件，清償人若逕為提存，尚不生清償之效力（參最高法院75年度台上字第1905號、109年台上字第507號判決意旨）。又債權人預示拒絕受領之意思者，債務人固得不為現實提出，惟仍須以準備給付之事情通知債權人，以代提出，此觀民法第235條但書規定自明。倘債務人不為現實提出，亦不以準備給付之事情通知債權人，以代提出，自不生提出之效力（參最高法院87年度台上字第2592號判決意旨）。

- 2、查系爭租約第3條第2項關於租金繳付，約定租金應於每月5日以前繳納，乙方（即被告）不得藉任何理由拖延或拒納。於簽約時先付逐月到期之12個月份租金支票。是就租期第一年之租金給付有明文約定以逐月到期之支票給付，於第二年以後之租金，系爭租約並無明文約定以支票給付，有系爭租約可佐。而證人謝麗玉證稱：伊於黃明慶為承租人時就幫忙收租金，租金一年收一次，一次開12張支票，在黃明慶名下時所收支票有受款人也有禁止背書轉讓，在原告名下時，因原告沒有銀行帳戶，所以有寫受款人，但是沒有禁止背書轉讓，都存在原告父親帳戶。但陳泓宇拿109年租金支票來時，支票有受款人也有禁止背書轉讓，伊請陳泓宇拿回去研究看是要刪除受款人，還是刪除禁止背書轉讓，當時陳泓宇回應稱會計師說不行，但伊還是請陳泓宇把支票帶回去研究，因為之前都沒有禁止背書轉讓，後來就沒有消息，被告就把租金提存至法院，法院通知我們等語（本院卷第146-147頁）。證人陳泓宇證稱：有代表被告交租金給謝麗玉5、6年了，一次交一年份的支票，之前的租金支票沒有禁止背書轉讓，只有109年的是有禁止背書轉讓，因公司換了新會計師建議的，伊拿給謝麗玉時有說會計師建議如此，謝麗玉拒絕收支票，因為小孩沒有帳戶。後來律師建議去提存支付租

01 金，伊就去辦提存，不清楚提存前有無催告等語（本院卷第
02 148-149頁），復參以證人謝麗玉提出之被告給付原告之106
03 年至108年之各月租金支票影本（本院卷第157-179頁），及
04 原告均為未成年人長年居住國外，且查無甲○○在金融機構
05 開戶之帳戶資料（見原告之稅務電子閘門財產所得調件明細
06 表），若取得禁止背書轉讓之支票將無法經由存款帳戶提示
07 等情，可知於原告為系爭租約之出租人後，兩造慣以由被告
08 提出有記載受款人、未禁止背書轉讓之一年份12張支票給付
09 租金，應認此為兩造所協議或默示同意之給付租金方式，被
10 告於給付109年度之租金時，片面改以提出禁止背書轉讓之
11 支票而支付租金，堪認被告已不願遵循兩造慣行之給付租金
12 模式，而此方式非原告所同意，則核諸系爭租約第3條第2項
13 之約定及前揭說明，被告應按系爭租約上開約款於每月5日
14 以前給付租金，於原告表示拒絕受領而受領遲延時，方得以
15 提存方式清償，而本件原告僅於謝麗玉不願收受有記載禁止
16 背書轉讓之全年份租金支票後，即分別於109年1月31日、2
17 月27日、3月31日、4月30日、7月24日、10月14日提存109年
18 1月至10月之各月租金（未含稅），並未於提存前依約於每
19 月5日以前提出現金給付租金或以準備給付之事情通知原
20 告，經原告拒絕後方辦理提存，核諸前揭說明，堪認其未依
21 系爭租約債之本旨提出給付，則其所為提存自不生清償之效
22 力。

23 3、次按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲
24 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租
25 人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
26 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
27 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
28 延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止
29 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
30 項、第455條前段分別定有明文。系爭租約第7條第2項前
31 段、第4項、第5項約定：「乙方於本租賃契約終止或期限屆

滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還甲方」、「乙方如未按期繳納租金達兩個月時視為違約」、「甲、乙雙方如有違約時，他方得終止本租賃契約，如有損害並得請求賠償」。被告雖就109年5月至同年9月30日之租金為提存，然其提存不生清償效力，業如前述，而原告於109年9月21日寄發螢橋郵局第180號存證信函，催告被告應於函到5日內給付積欠之5個月租金1,229,150元（其中乙○○部分為759,655元；甲○○部分為469,495元）並加計年息5%之遲延利息，逾期未付即終止租約，不另通知等語，被告於翌日收受該存證信函，並未於5日之期限內給付租金，是原告主張系爭租約已於109年9月27日終止，核屬有據。則依上開規定及系爭租約之約定，原告請求被告將如附表一、二所示之系爭房屋分別騰空遷讓返還予原告乙○○、甲○○，並應給付109年5月1日起至同年9月27日終止時之4個月27天房租各744,462元【計算式： $151,931 \times (4 + 27/30) = 744,462$ ，元以下四捨五入，以下計算皆同】、460,105元【計算式： $93,899 \times (4 + 27/30) = 460,105$ 】予乙○○、甲○○，及均自109年9月23日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由。

(三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因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額，民法第250條定有明文。又系爭租約第7條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租五倍之違約金至遷讓日止」。本件被告於系爭租約終止後未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，原告依上開約定請求支付違約金，固屬有據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。至於是否相當，即

01 須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
02 以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之
03 自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容
04 其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額
05 （最高法院79年台上字第1915號裁判意旨參照）。核之前揭
06 系爭租約第7條第2項約定之違約金，並未明定該違約金性
07 質，應視為損害賠償額之預定，審酌原告因未能取回系爭房
08 屋而罹受損害，惟原告並未提出具體損害情形，衡酌社會經
09 濟狀況及一般無法使用房屋所受損害（含租金收入損失、支
10 付管理費等），認原告請求按租金5倍計算之違約金核屬過
11 高，本院認此項違約金應以每月房租1.5倍計算為適當，故
12 原告請求自109年10月28日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
13 應按月分別給付乙○○227,897元（計算： $151,931 \times 1.5 = 22$
14 $7,897$ ）、給付甲○○140,849元（計算： $93,899 \times 1.5 = 140,$
15 849 ）之違約金範圍內，係屬有據，逾此部分，即屬無據，
16 不能准許。

17 四、綜上所述，原告依系爭租約第7條第2項、民法第439條、第4
18 55條規定，請求被告分別將如附表一、二所示系爭房屋騰空
19 遷讓返還予乙○○、甲○○，並給付積欠之租金各744,462
20 元、460,105元予乙○○、甲○○及均自109年9月23日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年10月28日
22 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月各給付原告乙○○
23 227,897元、甲○○140,849元，為有理由，應予准許，逾此
24 部分，為無理由，應予駁回。

25 五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
26 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
27 行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
28 保後，得免為假執行。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 111 年 2 月 11 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
他造當事人之人數附繕本；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 111 年 2 月 11 日

書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	282,248元	
合 計	282,248元	

附表一：

編號	房屋座落	門牌號碼
1	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物	南京西路288號5樓之6
2	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物	南京西路288號5樓之7

附表二：

編號	房屋座落	門牌號碼
1	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物	南京西路288號5樓之8
2	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物	南京西路288號5樓之9