臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第7198號

原　　告　聚落山海文化股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鄭志仁

訴訟代理人　何宗翰律師

被　　告　林鑫

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬元，及自民國一一二年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣陸拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告前向訴外人劉黃綢春租用門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）後，將系爭房屋轉租予被告使用，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國111年4月18日起至116年4月17日止，並約定自111年10月起，每月租金為新臺幣（下同）30萬元，且應於每月10號前繳納，租金支付期間為當月18日至

次月17日。詎料，被告自111年12月起即未依約繳納租金，經原告於112年2月1日以臺北北門郵局第235號存證信函（下稱系爭A存證信函）催告被告於文到7日內清償後，被告已於112年2月2日收受系爭A存證信函，然被告並未置理，故原告復於112年2月10日以臺北北門郵局第337號存證信函（下稱系爭B存證信函）向被告為終止系爭租約之意思表示，並請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，而被告亦已於112年2月11日收受系爭B存證信函。又原告已與劉黃綢春約定於112年3月9日終止租賃契約，然因被告於112年3月9日仍占有系爭房屋，故被告除應給付積欠之111年12月租金（期間自111年12月18日至112年1月17日）、112年1月租金（期間自112年1月18日至112年2月11日）外，尚應給付112年2月12日至112年3月9日止計23日之相當於租金之不當得利，以上共計83萬元（計算式：30萬元＋30萬元＋23萬元＝83萬元）。另原告依系爭租約第6條約定，請求被告賠償以112年2月12日至112年3月9日共23日計算之5倍違約金115萬元（計算式：23萬元x5倍＝115萬元）及依系爭租約第12條請求被告負擔因處理本件訴訟而支出之律師費7萬元。爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告205萬元，及自起訴狀本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保，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、經查，原告主張被告前向其承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，約定租賃期間自111年4月18日起至116年4月17日止，每月租金自111年10月起為30萬元。又被告自111年12月起未依約繳納租金，原告前於112年2月1日以系爭A存證信函催繳欠費，於同年月2日送達被告，又於112年2月10日以系爭B存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，於同年月11日送達被告等情，業據提出系爭租約、系爭A、B存證信函及郵件收件回執等件為證（見本院卷第15至45頁），核屬相符。而被

告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，自堪信原告上開主張為真實。

四、得心證之理由：

（一）原告以系爭B存證信函向被告終止系爭租約是否合法？

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。民法第440條第1項及第2項分別定有明文。原告主張被告向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，約定租賃期間自111年4月18日起至116年4月17日止，每月租金自111年10月起為30萬元，且被告應於每月10號前繳納，租金支付期間為當月18日至次月17日。又被告自111年12月起未依約繳納租金，而原告已於112年2月1日以系爭A存證信函向被告催繳欠費，系爭A存證信函於112年2月2日送達被告，原告復於112年2月10日以系爭B存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭B存證信函並於112年2月11日送達被告，故系爭租約已於112年2月11日終止等情，固據提出系爭租約、系爭A、B存證信函及郵件收件回執等件為證（見本院卷第15至45頁）。惟查，參諸原告自承兩造於簽立系爭租約時，係約定被告應於每月10日前繳納當月18日至次月17日之租金（見本院卷第10頁、第17頁），則原告於112年2月10日以系爭B存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，被告於112年2月11日收受系爭B存證信函時，其遲延給付之租金額尚未逾2個月，是依前揭規定，原告以系爭B存證信函作為終止系爭租約之意思表示並非合法，故兩造間系爭租約並未經原告合法終止，先予敘明。

（二）關於原告請求所欠租金60萬元部分：

按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有明文。又系爭租約第3條第1項約定：「租金每個月『如上文』元正（收款付據）乙方（即被告）不得藉任何理由拖延或拒納…」及第4條約定：「租金應於每月10日以前繳納，每次應繳納1個月份乙方不得藉詞拖延。」（見本院卷第19頁）、系爭租約附註並約定：「…10月後27＋3（租金＋二代健保）」（見本院卷第19頁）。原告主張被告尚積欠111年12月18至112年2月11日，計1個月又25天之租金，依前揭說明，已可視同被告就此部分自認，堪認真實，則原告依據上開規定及約定請求被告給付111年12月18至112年2月11日，計1個月又25天之租金，共55萬元【計算式：（30萬元x1個月）＋（30萬元x25/30）＝55萬元，元以下4捨5入】，應屬有據，逾此部分，不應准許。

（三）關於原告請求自112年2月12日至112年3月9日相當於租金之不當得利23萬元部分：

原告主張系爭租約因被告積欠達2個月之租金總額，原告已於112年2月11日合法終止，故被告於112年2月11日已失去使用收益系爭房屋之權利，惟被告仍消極不遷讓並繼續使用系爭房屋，故被告應給付自112年2月12日起至112年3月9日相當於租金23萬元之不當得利云云。然查，被告於112年2月11日收受系爭B存證信函時，其遲延給付之租金額尚未逾2個月，故原告以系爭B存證信函向被告終止系爭租約之意思表示並非合法，兩造間之系爭租約並未合法終止，已如前述，則系爭租約既未經原告合法終止，被告自得本於承租人之地位繼續就系爭房屋為使用、收益，又原告未提出其他事證證明被告有無法律上原因而無權占用系爭房屋，致原告受有損害之情事，則原告此部分之請求，應屬無據。

（四）關於原告請求違約金115萬元部分：

按系爭租約第6條約定：「…乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃

房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止…」（見本院卷第21頁）。原告主張被告於系爭租約112年2月11日合法終止後，拒不遷讓返還系爭房屋，故被告應賠償原告5倍之違約金云云。然查，系爭租約並未經原告合法終止，已如前述，則原告依據上開約定請求被告給付違約金，應屬無據。

（五）關於原告請求律師費7萬元部分：

依系爭租約第12條約定：「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之…律師費用，均應由乙方負責賠償。」（見本院卷第21頁）。原告主張被告未依約繳納租金，致原告須委請律師處理案件而支出律師費7萬元等情，業據提出收據為憑（見本院卷第47頁），核屬相符，且依上開說明，可視同被告就此部分自認，堪認真實，是原告請求被告賠償律師費7萬元，應予准許。

（六）基上，原告得請求被告給付62萬元（計算式：55萬元＋7萬元＝62萬元）

五、綜上所述，原告依據系爭租約法律關係請求被告給付62萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月1日（見本院卷第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、本件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。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　11　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須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　　112　　年　　8　　月　　16　　日

書記官　蘇炫綺