臺灣桃園地方法院民事判決

115年度簡上字第10號

上　訴　人　大暐建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李秋絹

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張瀚陽

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　黃文遠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國114年7月18日本院桃園簡易庭114年度桃簡字第655號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：

㈠兩造於民國111年7月7日簽立房屋租賃契約書，約定上訴人向伊承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），租期自111年8月1日起至113年7月31日止，上訴人並應於每月5日繳納租金新臺幣（下同）1萬8,000元，復約定如上訴人於租賃期滿不遷讓返還系爭房屋，則應按前開租金額之5倍計算違約金（下稱系爭契約）。

㈡兩造嗣於系爭契約屆滿前，合意將租期展延至113年9月底。

而於113年9月24日，上訴人再次請求將租期展延至同年10月底，被上訴人則以上訴人應一次性繳納113年8月至10月之租金為停止條件，同意展延系爭契約至113年10月31日止。詎料，上訴人並未繳納113年8月與9月之租金，是系爭契約應於113年9月30日租期屆滿，然上訴人仍持續占用系爭房屋至今，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並給付113年8月與9月之租金3萬6,000元，及自113年10月1日起按月給付依3萬6,000元計算之違約金等語。

二、上訴人則以：

㈠系爭契約雖明定租賃關係截至113年7月31日止，然兩造嗣合意延展系爭租約至上訴人覓得新租處為止，是系爭租約既未屆期，被上訴人請求遷讓自非有據。

㈡被上訴人於系爭契約原訂租期即將屆期之際，未事先告知上訴人即片面主張調漲租金方願續約，與誠信原則及比例原則有違。

㈢上訴人請求按月以租金之2倍即3萬6,000元之違約金為無理由，應予酌減等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：1.原判決廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回（見本院卷第221頁）。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第222-223頁）：

㈠上訴人於111 年7 月7 日向被上訴人承租系爭房屋，約定租期為111 年8 月1 日至113 年7 月31日，並應於每月5 日繳納房租1萬8,000元，兩造簽訂如支付命令卷第4-6頁所示之系爭契約。兩造嗣約定如上訴人一次性繳納113年8至10月之租金，被上訴人同意展延系爭契約至113 年10月止。

㈡上訴人自系爭契約訂立起，持續占用系爭房屋至今。

㈢上訴人於113年8、9月並未繳納任何款項予被上訴人。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人請求上訴人給付113年8、9月租金為有理由：

系爭契約雖明定租期截至113年7月31日止，然被上訴人主張兩造嗣合意將租期展延至113年9月底，並提出兩造對話紀錄截圖為據（見支付命令卷第8頁），且上訴人就兩造於113年8、9月間就系爭房屋存在租賃關係一節亦未爭執，自堪信為真實，而上訴人於113年8、9月並未繳納任何款項予被上訴人則為兩造所不爭，從而，被上訴人依系爭契約請求上訴人給付113年8、9月之租金3萬6,000元（計算式：1萬8,000元/月*2月），自屬有據。

㈡系爭契約租期應於113年9月30日屆至：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

2.經查，系爭契約約定租期至113年7月31日止，然經兩造合意展延至113年9月底止等節，業經本院認定如前。而兩造嗣約定如上訴人一次性繳納113年8至10月之租金，被上訴人同意展延系爭契約至113年10月止、上訴人於113年8、9月並未繳納任何款項予被上訴人等節，均為兩造所不爭。從而，上訴人既未依約給付113年8、9月之租金，則前述租期展延至113年10月止之停止條件自未成就，從而，被上訴人主張系爭契約已於113年9月30日屆期，應堪採信。

3.上訴人雖辯稱兩造合意展延系爭租約至上訴人覓得新租處為止云云，惟查，被上訴人於113年9月19日、26日、30日已多次明確以通訊軟體向上訴人表明倘上訴人未繳納113年8、9月之租金，則租期應於113年9月30日屆至之旨（見支付命令卷第8頁），且被上訴人嗣於同年10月28日即聲請支付命令命上訴人遷讓返還系爭房屋（見支付命令卷第2頁），則上訴人前揭所辯已難憑採。

4.次查，經本院於115年2月12日以函文定期命上訴人就前述所辯提出證據，並於同年月25日合法送達上訴人（見本院卷第79頁、第83頁），然上訴人遲未舉證以實其說（見本院卷第115頁），是其所辯難認有據。

5.上訴人復改稱兩造雖一度有所協議，然最終兩造決議沒有展延等語（見本院卷第116頁），更稽其辯稱兩造合意展延系爭契約至其覓得新租處為止云云要非可採。

6.上訴人嗣再改稱兩造間通訊軟體LINE對話紀錄足證其所辯（見本院卷第221頁），惟查，依兩造對話內容所示，上訴人於113年11月27日對被上訴人陳稱：系爭房屋已經清空，下星期才能夠搬；會超出租期幾天要怎麼計算？超出的幾天要怎樣計算房租呢？等語（見本院卷第95頁），堪認上訴人於113年11月時亦認兩造租約業已契約期滿，則其辯稱兩造間合意展延系爭契約至其覓得新租處云云，當無足採。

㈢上訴人辯稱被上訴人於續約協商過程違反誠信原則、比例原則云云為無理由：

1.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。次按所謂誠信原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體個案妥善運用之方法（最高法院 111 年度台上字第 1154 號民事判決意旨參照）。末按契約自由係指當事人得依其意思合致，締結契約而取得權利負擔義務，締結契約與否、與何人訂約，契約的內容及方式如何，均由當事人自由決定。故私法上契約之雙方當事人約定若干契約必要之點將來由政府機關決定，以作為其契約之內容，倘就此內容已互相表示意思一致，且不違反強制或禁止規定，亦不違背公序良俗，此項約定，依契約自由之原則，自非法所不許（最高法院 93 年度台上字第 1357 號民事判決意旨參照）。

2.經查，系爭契約係屬定期租賃契約，而當事人間訂定定期契約之目的，本即係有意使契約僅於契約有效期間內產生拘束雙方之法效，而保留期滿後調整締約內容、對象、期間之彈性。從而，被上訴人於系爭契約契約期滿前與上訴人商談續約條件之時，縱使片面提出調漲租金之提議，亦屬其契約自

由之行使，且上訴人如不願接受，自亦得選擇不與被上訴人續約，抑或提出其屬意之要約內容與被上訴人協商，是自難謂被上訴人權利行使有何違反誠信原則可言。復經本院當庭向上訴人確認其辯稱被上訴人不得片面調漲租金有何法律上依據，上訴人終未能提出實據以實其說（見本院卷第222頁），是上訴人辯稱被上訴人行使權利違反誠信原則云云，自非有據。又所謂比例原則旨在規範國家高權為侵益處分或特定授益處分時，應符適當性、必要性、相當性而言，而與私人間訂立契約時所商議之履約條件無涉，是上訴人辯稱被上訴人違反比例原則云云，亦非有據。

㈣上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。

2.經查，系爭契約既已於113年9月30日期滿，且被上訴人行使權利並無違反比例原則或誠信原則等節均經本院認定如前，而上訴人持續占用系爭房屋至今一節為兩造所不爭，則被上訴人依租賃之法律關係請求返還系爭房屋，自屬有據。

㈤上訴人辯稱違約金金額過高應予酌減云云，為無理由：

1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及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量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院 111年度台上字第2443號民事判決意旨參照）。

2.經查，上訴人如於租賃期滿不交還房屋，自租賃期滿之翌日起，上訴人應支付按房租2倍計算之違約金，系爭契約第10條（下稱系爭約款）定有明文。系爭約款未明定屬於懲罰性違約金，是其性質依民法第250條第2項規定，應屬損害賠償預定性之違約金，而應視為因上訴人不於適當時期履行債務所生損害之賠償總額。

3.被上訴人主張其因上訴人占用系爭房屋受有不能出租系爭房

屋、須替上訴人保管屋內物品，且必須提起本件訴訟請求被上訴人返還並強制執行而付出之時間、勞力、費用等之損失（見本院卷第116頁）。本院審酌如上訴人依約返還房屋，被上訴人本得於113年10月起即可取得系爭房屋之占有並進一步使用收益，且被上訴人原先本係將系爭房屋用於出租，可認系爭房屋於租賃市場上存在相當價值，而被上訴人亦有出租獲益之經濟計畫；然因上訴人之違約，使被上訴人必須於113年10月28日聲請支付命令、於同年113年12月25日因上訴人異議而視為起訴，纏訟至今逾1年半，期間被上訴人數度配合法院要求提出訴訟文件，並於原審出席言詞辯論期日2次（見原審卷第43頁、第46頁）、於本院出席準備程序2次（見本院卷第111頁、第221頁）及言詞辯論期日1次（見本院卷第235-236頁），堪信其確實受有時間、勞力、費用之損失，復考諸所謂損害賠償預定性質違約金之目的本即係將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，一旦有債務不履行情事發生時，債權人不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致，亦無須證明損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，以達釐清雙方權利義務關係、減少舉證成本、以利程序經濟之效，綜合上情，本院認以租金之2倍定違約金數額應屬適當，本件核無違約金額過高之情形，上訴人辯稱應予酌減自屬無據。

4.系爭契約於113年9月30日期滿業經本院認定如前，而上訴人持續占用系爭房屋一節為兩造所不爭，則被上訴人依系爭約款請求上訴人自113年10月1日起按月給付租金2倍之違約金即3萬6,000元，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依租賃之法律關係，請求上訴人給付租金3萬6,000元、遷讓系爭房屋，並自113年10月1日起按月給付3萬6,000元，均屬有據，原審准許被上訴人之請求，洵無違誤，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，自無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據經本院審

酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第一庭　審判長法　官　張永輝

法　官　劉佩宜

法　官　秦偉翔

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　蔡宜霈