

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度桃簡字第1252號

原告 王春成

訴訟代理人 楊德一律師

陳佳函律師

被告 飛綸有限公司

法定代理人 張忠良

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於桃園市○○區○○○路○○○○○號房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬陸仟柒佰柒拾肆元，及自民國一百一十年四月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國民國一百一十年一月七日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬伍仟元。

被告應給付原告新臺幣壹元之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：……3.擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明第3、4項原請求：「(三)被

告應自民國109 年1 月7 日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）7萬元。(四)被告應自民國109 年1 月7 日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告35,000元。」，嗣於民國110 年12月16日變更聲明為：「(三)被告應自民國110 年1 月7 日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）7萬元。(四)被告應自民國110 年1 月7 日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告35,000元。」（見本院卷第70頁），核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，與法尚無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於107 年2 月3 日向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○○路○0000號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期5 年（即自107年2 月1 日起至112 年1 月31日止），租金每月3 萬5,000元（下稱系爭租約）。詎被告自109 年2月起，即未依約繳納租金，至109 年11月止，積欠租金已逾2 個月之租額，嗣經原告以存證信函催告被告給付租金，詎被告仍未給付，原告遂以存證信函通知被告終止租約，該存證信函於110 年1 月6 日送達，則系爭租約業於110 年1 月6 日終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。又被告於租約終止後仍繼續無權占有使用系爭房屋，獲有相當於每月租金35,000元之利益，並使原告受有損害，故併依民法第179 條之規定，請求被告自本件租約終止之翌日起按月給付相當於租金之不當得利35,000元；另系爭租約第7 條第2 項約定被告於租期屆滿時，應即將系爭房屋遷空返還原告，若被告拒不返還時，被告應按月賠償原告月增加租金1 倍即7萬元之違約金。另因被告違約拒絕返還系爭房屋，依系爭租約第7條第3項約定，被告應賠償原告因本件訴訟所支付之

01 律師費用4萬元。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件
02 訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓騰空返還原告。
03 (二)被告應給付原告186,774元（租金146,774元＋律師費
04 40,000元＝186,774元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按週年利率5％計算之利息。(三)被告應自民國110
06 年1月7日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給
07 付原告違約金7萬元。(四)被告應自民國110年1月7日起至
08 遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告相當租金
09 之不當得利35,000元。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
11 陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張之上開事實，業據其提出廠房租賃契約書為證（見
14 本院卷第13至19頁），經核與原告所述相符。而被告已於相
15 當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答
16 辯書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第
17 3項準用同條第1項之規定，應視同自認，自堪信原告之主
18 張為真實可採。

19 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
23 止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第45
24 5條前段分別定有明文。經查，被告未依約給付租金，至10
25 9年11月止，積欠原告已逾2個月之租額，嗣經原告於109
26 年11月5日以泰山郵局311號存證信函催告被告應於7日內
27 給付租金，逾期原告即得終止系爭租約，然被告仍未給付，
28 原告遂以臺北中山郵局3號存證信函為終止系爭租約之意思
29 表示，該存證信函於110年1月6日送達（見本院卷第31
30 頁），則系爭租約業於110年1月6日終止，故原告請求被
31 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，洵屬有據。

01 (三)次按「承租人應依約定日期，支付租金。」，民法第439 條
02 前段定有明文。又「押租金之主要目的在於擔保承租人履行
03 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
04 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
05 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。」（見最高法
06 院87年度台上字第1631號判決要旨）。本件被告未依約給付
07 租金，至110年1月6日止，扣除押租金後尚積欠租金共計14
08 6,774元【（計算式： $35,000 \times 4$ ）+（ $35,000 \times 6/31$ ）=146,77
09 4】，是原告請求被告給付租金146,774元，即屬有據。

10 (四)另系爭租約第7條第3項約定：「甲、乙任一方若有違約情
11 事，致損害他方權益時，原賠償他方之損害及支付因涉訴訟
12 之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他
13 相關費用。」等語（見本院卷第18頁），本件被告於租約終
14 止後拒不返還系爭房屋，已屬違約情事，原告乃提起本訴，
15 而依稽徵機關核算109 年度執行業務收入額，律師受任民事
16 訴訟，每一審級以40,000元為最低計算標準，有原告提出之
17 稽徵機關核算109 年度執行業務者收入標準影本可佐（見本
18 院卷第32頁），則原告依上述條款請求被告給付以稅捐機關
19 核定最低收費標準40,000元律師費之約定賠償，亦屬有據。

20 (五)再按無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當於該不動
21 產租金之利益，而不動產之所有權人或出租人，此時依通常
22 情形亦受有相當於租金之損害。經查，系爭租約已於110 年
23 1 月6 日經原告合法終止，已如前述，被告卻仍無權占用系
24 爭房屋，取得使用系爭房屋之利益，致使原告無法使用收益
25 系爭房屋，原告自得原告請求被告自租約終止之翌日即110
26 年1 月7 日起，按月給付原告35,000元。

27 (六)另系爭租約第7 條第2項約定：「乙方（即被告）於本租賃
28 契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀
29 騰空遷讓交還甲方（即原告），不得藉詞推諉或主張任何權
30 利，如不即時騰空遷讓交還廠房時，甲方得向乙方按照房租
31 增加壹倍之違約金至遷讓之日止。」（見本院卷第18頁）。

查被告違反系爭租約之約定，未履行遷讓交還系爭房屋之義務，業如前述，原告自得依上開約定，向被告請求違約金。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條定有明文。又「違約金是否相當，應依一般客觀事實、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號裁判要旨參照）。本院審酌被告於租約終止後未履行遷讓返還房屋之義務，致原告所受之損害通常即為租金收入，復衡以原告已得向被告請求按月給付相當於租金之不當得利，並參以目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受損害難謂十分重大等情，認原告請求被告按月賠償70,000元之違約金尚屬過高，本件全部違約金應予酌減為1元為適當，逾此範圍則不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求(一)被告應將系爭房屋遷讓騰空返還予原告。(二)被告應給付原告186,774元（租金146,774元＋律師費40,000元＝186,774元），及自起訴狀繕本送達（於110年4月7日寄存送達，經10日於110年4月17日生效，見本院卷第35頁）之翌日即110年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自110年1月7日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告35,000元。(四)被告應給付原告違約金1元。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決係就民事訴訟法第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，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 1 月 6 日

桃園簡易庭 法 官 汪智陽

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日

06 書記官 陳家蓁