臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第655號

原　　告　黃文遠

被　　告　大暐建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李秋絹

訴訟代理人　林佳漪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號之房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣36,000元，及自民國113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年10月1日起至遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣36,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣140,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決2項得假執行，但被告如以新臺幣36,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第3項到期部分得假執行，但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見桃簡卷第46頁），由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國111年7月7日簽立房屋租賃契約書，約定被告向伊承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號之房屋（下稱系爭房屋），租期自111年8月1日起至113年7月3

1日止，並應於每月5日繳納租金新臺幣（下同）18,000元，復約定如被告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（下稱系爭租約）；嗣兩造於上開租期屆滿前，合意展延系爭租約至113年9月30日止，並約定被告應於該日一次給付伊113年8、9月之租金共36,000元。詎於113年9月30日後，被告仍無權占用系爭房屋迄今，且亦積欠前開113年8、9月之租金未為給付，為此爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1至3項所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查，原告主張之上開事實，有系爭租約及兩造間通訊軟體LINE對話紀錄附卷可按（見支付命令卷第4至8頁背面），核與原告所述相符；又被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應視同自認，則本院綜合調查證據之結果及全辯論意旨，堪信上開事實為真。

五、得心證之理由：

㈠返還系爭房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。查系爭租約之租賃期間原係自111年8月1日起至113年7月31日止，後兩造合意展延租賃期間至113年9月30日止等情，業經本院認定如上，是系爭租約既於113年9月30日租期屆滿，則被告自負有返還租賃物之義務，因此原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即有理由。

㈡被告積欠之租金部分：

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。系爭租約約定每月租金18,000元，被告本應於113年9月

30日一次給付113年8至9月之租金共36,000元，然其分文未給，業經認定如前，則依上規定，原告請求被告給付前開積欠之租金額，自屬有據。

㈢違約金部分：

按除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最高法院108年度台上字第81號判決意旨參照）。約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請（最高法院103年台上字第179號判決意旨參照）。經查，系爭租約第10條後段固約定：「乙方（即被告，下同）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租伍倍計算之違約金」（見支付命令卷第5頁暨背面），並未約明屬懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性質。惟該等違約金之目的係為填補原告之損害，亦即原告若無法如期收回系爭房屋，其所受損害為未能另行出租之租金損失，而系爭租約第10條後段雖約定以租金之5倍計算違約金，然原告於本件僅請求以2倍租金即每月36,000元計算之違約金，審酌上情後，本院認此部分之請求尚屬合理而無過高之虞。從而，原告依系爭租約第10條後段請求被告自租期屆滿之翌日即113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊36,000元，應有理由。

六、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告請求被告給付積欠之租金36,000元部分，係以支付金錢為標的，且原約定應

於113年9月30日給付，而屬有確定期限之債，是原告請求被告自前開約定日之翌日即113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。

七、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。又本件係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依聲請宣告被告供擔保免為假執行之金額。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官　林宇凡

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　114　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　楊上毅