臺灣屏東地方法院民事判決

110年度屏簡字第363號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　吳嘉恩
被　　告　曾仲浩

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經臺灣臺北地方法院臺北簡易庭以110年度北簡字第5740號裁定移送前來，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）80,000元，及自民國109年11月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告9,008元，及自民國109年11月1日起至清償日止，按日給付原告80元。

三、被告應給付原告48,000元，及自民國110年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應給付原告37,600元，及自民國110年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用確定為1,880元由被告負擔99%即1,861元，餘由原告負擔。

七、本判決第一項得假執行，但被告如以80,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項得假執行，但被告如以9,008元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項得假執行，但被告如以48,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項得假執行，但被告如以37,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、原告假執行之聲請駁回之。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2、3款定有明文。本件原告起訴原請求：　被告應將門牌號碼新北市○○區○市○路○○○號10樓房屋及地下二樓編號1501號停車位（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。　被告應給付原告新台幣（下同）80,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。　被告應給付原告9,088元，及自民國109年11月1日起至清償日止，按日給付原告80元。ŋ被告應自109年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元。又原告聲明迭經變更，嗣於本件審理中，將訴之聲明變更為：　被告應給付原告80,000元，及自本起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。　被告應給付原告9,088元，及自109年11月1日起至清償日止，按日給付原告80元。

被告應給付原告48,000元，及自本訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。ŋ被告應給付原告37,600元，及自本訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被告於原告提起本件訴訟後，已將系爭房屋返還予原告，是原告即撤回原第一項聲明、擴張原第三項聲明，並追加第四項聲明。原告所為前開訴之變更、追加，既係基於其與被告間就系爭房屋租賃關係所生權利義務之同一基礎事實，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告前於109年4月2日與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自109年4月2日起至110年4月1日止，每月租金為16,000元，被告簽約當日並給付109年4月份之租金16,000元及2個月之押金32,000元予原告。因被告自109年5月起即未依約給付租金，原告分別於109年7月29日、同年9月2日寄發存證信函催告被告於函到5日內給付租金，並給付遲延罰金，如逾期即終止系爭租約。然被告於收受存證信函後，仍未給付租金，原告即於109年9月23日寄發存證信函向被告表示終止系爭租約，

請被告於109年9月30日返還系爭房屋，惟被告直至原告提起本件訴訟後之109年12月31日始將系爭房屋返還予原告。被告目前合計積欠原告5個月之房租80,000元，遲延罰金9,088元及自109年11月1日起至清償日止，每日80元之罰金；又被告自109年10月1日起至109年12月31日止，無權占用系爭房屋3個月，應給付原告相當3個月租金之不當得利共48,000元；另被告造成系爭房屋之毀損，應賠償原告回復原狀之費用37,600元。為此，爰依兩造間系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：如主文第1、3、4項所示及被告應給付原告9,088元，及自109年11月1日起至清償日止，按日給付原告80元。ē原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯或陳述以供本院審酌。

四、本院之判斷：

原告主張被告承租其所有門牌號碼新北市○○區○市○路○○○號10樓房屋及地下二樓編號1501號停車位之系爭房屋，約定租賃期間自109年4月2日起至110年4月1日止，每月租金為16,000元，簽約當日被告已給付109年4月之租金16,000元及2個月押金共32,000元予原告，之後被告均未再給付任何租金，原告之後以被告積欠109年5月到同年9月租金5個月未給付，而先為催告履行，之後於109年9月23日寄發存證信函給被告，終止系爭租約，系爭租約已於109年6月26日合法終止等情，有系爭租約、租金付款明細、存款交易明細查詢、台北台塑郵局1063號、1263號、1361號存證信函暨掛號回執，有系爭租約及租金付款明細在卷可稽｛北院110年北簡字第5740號民事卷（下稱北院卷）第10至32頁｝，而上述1361號存證信函已經將被告積欠4個月租金經催告後均無履行，故再次以該函通知被告終止系爭租約，且經被告收受之，而被告經合法通知亦未到場爭執或提出書狀爭執，依據民事訴訟法第280條規定第1項規定：「當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認」，是原告前揭主張可信

屬實。

承上，以下分就原告各項請求說明有無理由：

請求被告應給付原告8萬元租金部分：

被告積欠109年5月至9月合計5個月之租金，每月應付租金為16,000元，合計為8萬元，原告依據民法第421、439條規定、系爭租約第5條請求給付，核屬有據，並得請求法定遲延利息，故上述金額請求自起訴狀繕本送達日即109年11月12日起年11月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見北院卷第36頁送達證書），核屬有據，自得准許。

被告應給付原告9,088元，及自109年11月1日起至清償日止，按日給付原告80元部分：

－原告此部分請求依據為系爭租約第15條約定有「甲方對於應付之租金、費用及其他一本契約應所負之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按應繳金額千分之一計算遲延罰金予乙方」等語，有租約可參（北院卷第14頁），則每日之逾期違約金應是16元，而關於9088元之請求總額是按5月之逾期天數175天、6月144天、7月114天、8月83天、9月52天計算得出，有原告之罰金計算表可參，關於各月租金應給付之日期應是109年5月10日，6月10日、7月10日、8月10日、9月10日，故各該月租金逾期後天數分別為5月：21日、6月：30日、7月：31日、8月：31日、9月：30日、10月：31日，合計174日。其他各期則依序推算之，原告前揭附表109年5至9月租金算至109年10月31日交還房屋時，因每月10日之次日才開始計算逾期天數，原告之各月逾期均多算1日，故應是174、143、113、82、51日等合計563日，按每日16元計算共計應是9,008元，故原告請求於9,008元範圍核屬有據，超過之金額於法無據，應駁回之；又原告另外請求自109年11月1日起每日按80元（5個月x 16＝80元）計算之逾期罰金，核屬有據，自得准許之。

—又按非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應

約定及不得約定事項者，無效。租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項後段及第4項前段定有明文。再者根據內政部公告之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」十四、租賃住宅之返還（三）「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。」已就終止租約後未返還租賃物之違約金明定數額。而本件月租金為16,000元，換算為每日租金為533元，原告上述約定罰金數額，性質上應是基於督促履行契約所約定之懲罰性違約金性質，每日16元有5期合計每日80元之罰金約定，並未逾越上述內政部公告之金額，並此說明。

原告主張按不當得利法律關係，請求被告應給付原告48,000元部分：

因被告系爭租約於109年9月底終止後，其占用系爭房屋即屬無法律上原因而占有使用，故原告請求租約終止後之109年10月1日起至109年12月31日止，無權占用系爭房屋3個月，按每月租金計算之不當得利共48,000元核屬有據，自得准許；而原告並請求自追加書狀繕本送達翌日起即110年4月19日（參見北院卷第73頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由。

原告主張被告造成系爭房屋之毀損，應賠償原告回復原狀之費用37,600元部分：原告已提出報價單、估價單為證（北院卷第70至71頁），被告未到場爭執，原告主張可信屬實，故依據系爭租約第9條第1項約定，第14條第2項約定，請求賠償之，核屬有據；又根據系爭租約第15條第2項約定，甲方違約經乙方終止本契約時，除應返還租賃物外，如有積欠租金、費用仍應如數繳清，且甲方所繳之擔保金任憑乙方沒收，而因被告所給付之押金32,000元因違約遭原告沒收之，故無法以之抵償上述修復費用，並此敘明之。從而原告請求被告給付原告37,600元，及自追加書狀繕本送達翌日即110年4

月19日（北院卷第73頁送達證書參見）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由。

本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項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，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。而原告陳明願供擔保請准宣告假執行之聲請即無必要，應駁回之。並確定訴訟費用負擔如主文第6項所示。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

屏東簡易庭　　法　官　潘　快

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　鍾嘉芸