臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度岡簡字第35號

原　　告　交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所高雄貨運服務所
法定代理人　江昭瑢
訴訟代理人　謝依良律師
被　　告　欣旺土木包工業
法定代理人　蘇敏修
被　　告　洪建章

上當事人間返還租賃物等事件，本院於民國110 年9 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告新台幣壹拾參萬伍仟陸佰陸拾伍元，及其中新台幣柒仟零捌拾參元及自民國一百一十年二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新台幣壹拾參萬伍仟陸佰陸拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、被告欣旺土木包工業（下稱欣旺土木）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 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

1.被告欣旺土木於民國108 年4 月11日，向伊租用坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號其中面積124.07平方公尺之土地，及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號之「路竹零擔倉庫」建物（下稱系爭建物，與土地合稱系爭租賃物），約定租賃期間為108 年6 月3 日起至111 年6 月2 日止，租金為每月新台幣（下同）12,200元，應於每月7 日前繳清，並由被告洪建章擔任連帶保證人，雙方並訂有房地租賃契約（合約

案號：R41108JTY000000 號、下稱系爭租賃契約）。詎欣旺土木就109 年4 月、5 月之租金，遲至同年6 月3 日始付清，並自同年8 月3 日開始拒付租金，經伊於同年8 月11日、9 月11日、10月12日發函催告被告給付租金，被告均未置理，伊遂於同年11月3 日寄發存證信函向被告為終止租賃契約之意思表示，被告已於翌日收受，是兩造於109 年11月4 日終止系爭租賃契約。

2.欣旺土木因109 年4 月至10月之租金均有遲繳，是應繳納違約金6,270 元【計算式為12200 元x 0.002 x 257 日】，另有109 年11月3 日、4 日二日之租金813 元未付。又欣旺土木遲至110 年9 月2 日才交還系爭租賃物，依系爭租賃契約第10條之約定，欣旺土木如未依約交還系爭租賃物，應按日給付伊814 元之違約金，是伊得向欣旺土木請求245,828 元之違約金【計算式為814 元x 302 日】；而被告洪建章為系爭租賃契約之連帶保證人，自應與欣旺土木負連帶責任。再被告於系爭租賃契約終止後，仍繼續使用系爭租賃物至110 年9 月2 日，是被告享有相當租金之不當得利，且已共同侵害伊對系爭租賃物之所有權，自得向被告請求121,213 元【計算式為12200 元x 9 又29/31 個月】。

3.爰依系爭租賃契約、不當得利及侵權行為之法律關係，提起本訴。並聲明：㈠被告應連帶給付原告7,083 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告連帶應給付原告367,041 元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告洪建章則以：原告於109 年2 月間來函表示系爭建物因耐震能力有疑慮，欲終止系爭租賃契約，經伊多次與原告溝通協調未果，伊始停止繳納109 年4 、5 月份之租金，嗣後伊於109 年10月就清空搬離等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

被告欣旺土木則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告欣旺土木於108年4月11日，向原告租用系爭租賃物，約定租賃期間為108年6月3日起至111年6月2日止，租金為每月12,200元，應於每月7日前繳清，由被告洪建章擔任連帶保證人，雙方並訂有系爭租賃契約。

㈡原告有於109年8月11日、9月11日、10月12日發函催告被告給付租金，被告收受後仍未繳納租金，原告遂於109年11月3日寄發存證信函向被告為終止租賃契約之意思表示，被告已於翌日收受，是兩造於109年11月4日終止系爭租賃契約。

㈢兩造於110年9月2日完成系爭租賃物之點交事宜，是被告至遲於110年9月2日已交還系爭租賃物。

四、本院之判斷：

㈠被告洪建章固不否認自109年4月起有遲付租金之情事，惟辯稱係因原告於109年2月間來函表示系爭建物因耐震能力有疑慮，欲終止系爭租賃契約，經其多次與原告溝通協調未果等語。惟縱雙方協調未有成果，被告既仍占有使用系爭租賃物，且兩造間之租賃契約尚未終止，被告即應依約給付租金。是原告主張欣旺土木自109年4月至10月均遲繳租金，遲繳天數總計257日，並有109年11月3日、4日二日之租金未付，為被告所不爭執，則原告依系爭租賃契約第4、5條之約定，請求被告連帶給付違約金6,270元及到期租金813元總計7,083元及法定利息，為有理由，應予准許。

㈡原告主張系爭租賃契約第10條約定：「乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當租金2倍之違約金814元」，而請求被告連帶給付自系爭租賃契約終止翌日即109年11月5日起至交還系爭租賃物之日即110年9月2日止，總計302日按每日814元計算之違約金245,828元。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定；查本件原告尚有向被告請求使用系爭租賃物之相當租金不當得利（如下所述），則其因

被告占用系爭租賃物所受之損害已獲得填補，且被告遲付或未付租金之理由，乃係於甫租用系爭租賃物約8個月，即經原告通知可能會提前終止租約，而被告期間均有與原告溝通協商，難謂被告屬惡意違約，再原告欲提前終止租約之理由係因系爭建物之耐震能力有疑慮，縱與原告終止租約也無法立即再出租他人使用，是本院認系爭租賃契約第10條關於逾期返還租賃物之違約金約定顯屬過高，應酌減至與系爭租賃契約第5條相同（即依當期租金按日加收千分之二）為相當，是原告得請求被告連帶給付之違約金為7,369元【計算式為12200元x 0.002 × 302日，元以下四捨五入】。

㈢再被告於系爭租賃契約終止後，仍繼續使用系爭租賃物而不返還，已侵害原告對系爭租賃物之所有權，且被告可獲得相當租金之利益，反之原告則受有不能使用系爭租賃物之損害。又被告洪建章雖為系爭租賃契約之連帶保證人，惟本院至現場勘測時，僅有洪建章在場且陳報屋內物品為其所有，有勘驗筆錄在卷可稽，亦自承入駐系爭建物欲經營車行等語（見本院卷第155頁），足認洪建章有與欣旺土木共同使用系爭租賃物。則原告依共同侵權行為之法律關係，請求被告連帶給付自系爭租賃契約終止翌日即109年11月5日起至交還系爭租賃物之日即110年9月2日止，總計9又29/31個月按月12,200元計算之損害賠償，總計121,213元【計算式為12200元x 9又29/31個月，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依據系爭租賃契約及共同侵權行為之法律關係，請求被告連帶給付在135,665元，及其中7,083元自起訴狀繕本送達翌日即110年2月9日起至清償日止，按年息5%計算利息之範圍內，為有理由，應與准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

七、准予宣告假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389

條第1項第3款、第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　24　　日

岡山簡易庭法　官　盧怡秀

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　9　　月　　24　　日

書記官　陳昭伶