臺灣屏東地方法院民事判決

107年度潮簡字第608號

原　　告　謝登勇
訴訟代理人　林朋助律師
被　　告　黃宥勝
兼訴訟代理人　黃敏香

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告黃宥勝應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○○○○號房屋遷讓返還予原告。

被告黃宥勝應給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟元，被告黃敏香應就其中新臺幣壹拾萬元與被告黃宥勝連帶給付，被告黃宥勝並應給付前開新臺幣壹拾貳萬陸仟元自民國一〇七年九月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告黃宥勝、黃敏香應自民國一〇七年九月十八日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元，其中新臺幣壹仟元由被告黃宥勝、黃敏香連帶負擔，餘由被告黃宥勝負擔。

本判決第一項、第二項、第三項到期部分得假執行。

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255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第一項原為：被告黃宥勝應將坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○○　○號土地上之建物即門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○○○○號房屋（下稱系爭房屋）回復原狀後，遷讓返還原告。被告黃宥勝、黃敏香並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）4萬元（見本院卷第3頁）。嗣於民國108年4月23日行言詞辯論程序時，變更第一項聲

明為：被告黃宥勝應將系爭房屋遷讓返還原告。被告黃宥勝、黃敏香應自起訴狀繕本送達翌日起至返還房屋之日止，按月連帶給付原告4萬元（見本院卷第35頁），原告所為訴之變更核屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許，先予敘明。

二、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，於103年12月11日將系爭房屋出租予被告黃宥勝，約定租期自104年1月1日起至108年12月31日止，每月租金2萬元，應於每月1日前繳納，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），惟被告黃宥勝經常拖欠租金，原告與被告黃宥勝於106年8月2日結算結果，其於106年8月以前尚欠6萬6,000元未清償，且自107年1月起又再拖欠租金，107年1月僅支付1萬5,000元，同年2、3月則未支付，再加計電費總共積欠4萬5,378元，上開4萬5,378元欠款由被告黃宥勝之姐即被告黃敏香代為清償，被告黃敏香並同意自107年4月以後之租金由其處理，並擔任系爭租約之連帶保證人，惟被告2人自107年4月起即未再支付任何租金，因被告黃宥勝於105年10月12日曾簽立切結書，承諾如其積欠房屋租金達2個月租額時，原告無須催告即可終止系爭租約，又原告另分別於107年6月21日、同年7月11日向屏東縣恆春鎮調解委員會申請調解，並催告被告黃宥勝給付租金，然其均置之不理，原告因此爰依起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既已終止，被告黃宥勝即為無權占用。另截至107年8月為止，被告黃宥勝總計積欠之租金為16萬6,000元（計算式：106年8月結算積欠之租金6萬6,000元+107年4月至同年8月積欠之租金10萬元=16萬6,000元），扣除被告黃宥勝於締約時交付之4萬元押租金，被告黃宥勝尚積欠12萬6,000元。而被告黃敏香係從107年4月擔任系爭租約之連帶保證人，則107年4月至同年8月被告黃宥勝積欠之10萬元租金，被告黃敏香應負連帶保證責任。又系爭租約第11條約定：乙方（指被告黃宥勝）未及時遷出返還房屋時，甲方（指原告）得向乙方請求自終止租約之翌日

起至遷讓完竣日止按照房租壹倍計算之違約金，是原告既以起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表示，則自起訴狀繕本送達之翌日起至被告黃宥勝遷讓系爭房屋之日止，被告2人應連帶按月給付1倍租金即4萬元之違約金予原告，為此爰依民法第455條前段之規定及系爭租約第3、11、16條之約定提起本件訴訟。並聲明：㈠被告黃宥勝應將系爭房屋遷讓返還原告。被告黃宥勝、黃敏香應自起訴狀繕本送達翌日起至返還房屋之日止，按月連帶給付原告4萬元。㈡被告黃宥勝應給付原告12萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被告黃敏香就前開金額內之10萬元及利息應連帶給付原告。

三、被告黃宥勝、黃敏香則以：原告應補貼系爭房屋之裝潢費用，莫蘭蒂颱風來襲之後系爭房屋就因漏水而無法營業，原告亦應扣除105年9月至今之租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告黃宥勝於103年12月11日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋，租賃期限自104年1月1日起至108年12月31日止，租金每月2萬元，應於每月1日1次給付，被告黃宥勝於106年8月2日與原告結算尚欠6萬6,000元租金未給付，另被告黃敏香於107年4月間擔任系爭租約中被告黃宥勝之連帶保證人，應與被告黃宥勝就系爭租約所生之債務負連帶責任，而被告黃宥勝自107年4月起即未再給付租金，系爭房屋目前仍為被告黃宥勝所占用，屋內仍有擺放被告黃宥勝準備用於販售之衛浴設備及衛浴設備樣品等情，有系爭租約、租金結算單、黃敏香承諾書、系爭房屋稅籍證明書等件為證（見本院卷第8至12、16頁），並為被告2人所不爭執（見本院卷第35頁反面、41頁），堪信為真實。

五、得心證之理由：

㈠原告請求被告黃宥勝遷讓系爭房屋，有無理由？

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

止契約，民法第440條第1項固定有明文，惟查此一規定係屬任意規定，當事人非不得以契約排除之，如就欠租之金額為若干始為違約或欠租後之法律效果等為排除上開規定之特別約定是（最高法院86年度台上字第3303號判決意旨參照）。查被告黃宥勝於105 年10月12日曾簽立切結書，其內容記載：「立切結書人黃宥勝如有遲延給付房屋租金達貳個月（含）租金額度時，原有租約無須經出租人催告即時終止，出租人得即時自行接管前述出租房屋，立切結書人黃宥勝應即時遷出返還租賃房屋」等語，有切結書在卷可稽（見本院卷第108頁），則兩造顯已特約排除民法第440條第1 項須由出租人定相當期限催告始得終止租約之規定，而被告黃宥勝自107年4月起即未再繳納租金，經原告先將被告黃宥勝簽訂系爭租約時所支付之押租金4 萬元予以抵償後，被告黃宥勝積欠之租金仍達2個月之租金額度，原告以被告黃宥勝自107 年4月起即未按月繳納租金為由，以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，核屬有據，而本件起訴狀已於107年9月17 日送達被告黃宥勝（見本院卷第20頁），則系爭租約已於107年9月17日終止，堪以認定。

2.系爭租約第11條第2 項約定：「乙方應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方」，而系爭租約既於107年9月17日終止，被告黃宥勝仍持續占用系爭房屋顯屬無權占有，原告依系爭租約第11條第2 項約定請求被告黃宥勝遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應予准許。

㈡原告請求被告黃宥勝應給付租金12萬6,000 元及遲延利息，並請求被告黃敏香就其中10萬元及遲延利息負連帶保證責任，是否有據？

1.系爭租約第3條約定：「自104 年1月1日起至108年12月31日止每月應繳月租金新台幣貳萬元整，並於每月1 日支付一次，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕」，查原告與被告黃宥勝已先行於106年8月2日結算被告黃宥勝積欠之租金為6萬6,000 元，有租金結算單在卷可參（見本院卷第11頁），被告黃

宥勝復於107年4月起即未再繳納租金，則原告請求被告黃宥勝給付上開已結算所積欠之租金6萬6,000元，及自107年4月起至同年8月止共計5個月份之租金，應屬有據，又因被告黃宥勝於簽訂系爭租約時已支付4 萬元之押租金，經原告將上開4萬元押租金抵充租金後，被告黃宥勝尚應給付12萬6,000元（計算式：6萬6,000元+10萬元-4萬元=12萬6,000元 ），另被告黃敏香自107年4月起擔任系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第16條約定：「保證人與被保證人負連帶保證責任」，則被告黃敏香自應就107 年4月至同年8月共計10萬元之租金負連帶給付責任，惟被告黃敏香所保證者為系爭租約所生租金之支付，並未包含上開租金所衍生之遲延利息，是原告請求被告黃敏香另應連帶給付上開10萬元租金之遲延利息，則屬無據，不應准許。

2.被告2人雖抗辯105 年9月間因莫蘭蒂颱風來襲，系爭房屋遭到颱風破壞，被告黃宥勝曾通知原告修繕房屋，惟原告並未修繕，故自105年9月起無法營業，應扣除無法營業之租金，且原告應補貼裝潢費用等語，為原告所否認。經查，系爭租約第7條第2項固約定：「租賃房屋如係因不可歸責乙方之自然或天災損壞而有修繕必要時，在乙方通知後，由甲方負責修理」，惟被告2 人均未能提出曾經通知原告修繕系爭房屋之證據。再者，系爭房屋倘係因莫蘭蒂颱風之緣故而毀損，則在原告於106 年8月2日與被告黃宥勝結算積欠之租金時，被告黃宥勝理應會提出扣減租金之要求，然被告黃宥勝卻於結算時未提出任何扣減租金之意見，而被告黃敏香更同意於107年4月起擔任系爭租約之連帶保證人，準此，系爭房屋是否確因莫蘭蒂颱風之緣故而毀損，亦非無疑，是被告2 人辯稱系爭房屋因莫蘭蒂颱風而毀損，應扣除無法營業之租金等語，尚非可採。又系爭租約第8條已明確約定：「 乙方如擬在租賃房屋上為裝設及工者，應事先徵得甲方之同意，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還租賃房屋時，乙方應保持現狀交

還甲方，不得破壞房屋裝潢及設備，並不得要求任何補償」，是原告與被告黃宥勝間之租賃關係既因原告終止而消滅，被告黃宥勝即負有返還系爭房屋之義務，且按系爭租約第8條之約定，被告黃宥勝不得請求任何之補償，則被告黃宥勝辯稱原告於收回系爭房屋實應補償其裝潢費用等語，顯屬無據。

3.從而，原告請求被告黃宥勝應給付租金12萬6,000元及遲延利息，並請求被告黃敏香就上開租金12萬6,000元中之10萬元負連帶給付責任，應屬有據，至原告另請求被告黃敏香應連帶給付被告黃宥勝所積欠12萬6,000元，其中10萬元租金之遲延利息部分，則屬無據，不應准許。

㈢原告請求被告2人自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付違約金4萬元，是否有據？

系爭租約第11條第2項後段固約定：「甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租壹倍計算之違約金」，系爭租約已於107年9月17日終止，被告黃宥勝未依約定返還系爭房屋，原告自得請求被告黃宥勝返還系爭房屋，及自起訴狀繕本送達翌日即租約終止後至返還系爭房屋之日止之違約金。又約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。查，原告依系爭租約雖得請求按租金1倍計算之違約金，惟本院審酌系爭租約第11條第2項後段關於違約金之約定，應係作為承租人於債務不履行時所生損害賠償額之預估，且系爭租約並未特別表明此約款之違約金係「懲罰性違約金」，是上開違約金條款當屬損害賠償總額預定之性質，原告因被告黃宥勝違約未及時返還系爭房屋所受之積極損害及所失利益，通常為不能自行使用或再出租他人收益，以至租金之收入及租金轉投資之收益有短少之損害，並衡酌目前社會經濟處於存款低利率之狀況，認原告請求按月依租金1倍即4萬元計算之違約金，尚屬過高，故本件違約金應減至相當於租金之數額（即每月租金2萬元）為適當。故被告2人應於107年9月18日起至返還系

爭房屋日之止，按月連帶給付2 萬元之違約金，原告逾此部分之請求，則無理由，不應准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第11條第2項、第16條約定，請求被告黃宥勝遷讓返還系爭房屋，並請求被告黃宥勝應給付積欠之租金12萬6,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月18日起（見本院卷第20頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並請求被告黃敏香就上開租金12萬6,000元中之10萬元負連帶給付責任，以及被告2人應自107 年9月18 日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付2萬元之違約金，為有理由，應予准許。逾此金額之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3 款之規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。本院審酌原告經本院判決駁回部分係屬關於利息、違約金之請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定依法免徵裁判費，故本件訴訟費用確定為4,520 元（即第一審裁判費），其中1,000 元由被告黃宥勝、黃敏香連帶負擔，餘由被告黃宥勝負擔，原告則無庸負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

潮州簡易庭　法　官　李育任

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　　108　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　郭松菊