

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1119號

原告 群巨實業股份有限公司

法定代理人 蘇信長

被告 磊鉅企業股份有限公司

法定代理人 李家幸

訴訟代理人 陳大業

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號六樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國一〇九年九月十日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬貳仟元。

三、被告應給付原告新臺幣參拾貳萬柒仟貳佰捌拾元，及自民國一〇九年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項，如原告以新臺幣貳拾壹元為被告供擔保後，得為假執行。

七、本判決第二項，如原告按月以新臺幣壹萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行。

八、本判決第三項得假執行。

九、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造前於民國107年7月9日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定伊所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號6樓（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自107年7月10日起至110年12月9日止、租金每月新臺幣（下同）4萬2,000元、應於每月10日前繳納、管理費由被告負擔、被

告應給付保證金8萬元，並約定被告應於系爭租約終止或期限屆滿之翌日起騰空交還系爭房屋，如不及時騰空遷讓交還系爭房屋，伊得請求被告給付至遷讓日止，按照房租增加1倍之違約金。詎被告除自107年7月起未依約給付管理費外，自108年8月起即未按月給付租金4萬2,000元，僅於109年6月15日給付4萬2,000元而用以抵償所欠109年8月份租金，伊遂以本起訴狀繕本催告被告應於109年8月31日起9日內給付尚積欠之自108年9月10日起至109年6月10日止共10個月租金，逾期即終止租約，惟被告於收受本件起訴狀後未於期限內給付租金，系爭租約於109年9月9日已合法終止，爰依民法第455條前段及第767條第1項前段規定、系爭租約第7條第2項前段約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予伊；依系爭租約第3條約定、民法第179條規定，請求被告給付租金42萬4,000元（即自108年9月10日起至109年9月9日止之租金50萬4,000元，但扣除保證金8萬元）；依系爭租約第6條第1項約定及民法第179條規定，請求被告返還代墊之管理費7萬1,280元（即自107年7月起至109年7月止，每月2,970元）；並自109年9月10日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付違約金8萬4,000元等語。

(二)並聲明：

- 1.被告應將系爭建物騰空及遷出返還原告。
- 2.被告應自109年9月10日起至返還前向房屋之日止，按月給付原告8萬4,000元。
- 3.被告應給付原告49萬5,280元，及自109年9月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 4.請准宣告假執行。

二、被告則以：希望本件得試行調解，伊均有與原告聯繫，非惡意拖欠租金，且自100年起租時即連同管理費承租等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

01 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應為有理由：

02 1.按出租人因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月
03 以上時，得收回房屋，此觀土地法第100條第3款之規定即
04 明。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
05 責任；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
06 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
07 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個
08 月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每
09 期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
10 約，民法第229條第1項規定及第440條第1、2項分別定
11 有明文。另契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行
12 時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告
13 之同時，表示附有停止條件之終止契約之意思表示，倘他方
14 當事人未依限履行，則停止條件成就，終止契約之意思表示
15 發生效力，毋須另為終止契約之意思表示（最高法院86年度
16 台上字第2012號、87年度台上字第564號裁判意旨參照）。
17 再承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
18 前段亦有明定。

19 2.原告主張兩造於107年7月9日，就原告所有門牌號碼臺北
20 市○○區○○○路○○○號6樓（即系爭房屋）簽訂租賃契約
21 ，約定租賃期間自107年7月10日起至110年12月9日止，
22 被告應於每月10日以前繳納該月租金4萬2,000元及給付保
23 證金8萬元，被告自108年8月起即未按月給付租金，至10
24 9年6月15日始給付租金4萬2,000元以之抵償108年8月
25 份租金後，被告自108年9月10日起至109年6月10日止，
26 已積欠租金達10個月，經以本件起訴狀繕本送達催告被告應
27 於109年8月31日起9日內付清前述積欠租金，否則即於同
28 年9月9日終止契約等語，本件起訴狀已於109年7月21日
29 送達被告，惟自108年9月10日起至109年9月9日止，被
30 告共積欠租金12個月，扣除保證金8萬元及被告於109年8
31 月26日清償租金16萬8,000元，被告尚積欠租金25萬6,000

元（計算式： $42000 \times 00 - 000000 - 00000 = 256000$ ）等情，業據其提出系爭房屋之建物登記第二類謄本、107年度士院民公逸字第000665號公證書、系爭租約、存摺明細、統一發票為證（本院卷第18至34頁），且為被告所不爭執（本院卷第60、87頁），並有本院送達證書可稽（本院卷第56頁），堪信為真實。然因被告迄未清償上開款項，扣除已清償之租金及保證金，仍遠逾2個月之租金數額，依民法第440條第2項之規定，原告自得終止契約，而原告業以本件民事起訴狀之送達，催告被告應於109年8月31日起9日內給付尚積欠之租金，逾期不為，則終止系爭租約，不另通知等語（本院卷第14頁），可見原告於催告之同時，表示附有停止條件之終止契約之意思表示，被告既未提出證據證明其已於催告期限內清償積欠之租金，則系爭租約即於催告期限屆滿日即109年9月9日發生終止之效力，是被告自109年9月10日起，即無占有使用系爭房屋之正當權源，原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，核屬有據。至原告另依物上請求權規定所為請求部分，因本院已認原告依民法第455條前段規定所為上開請求為有理由，是本院當毋庸就此為裁判（最高法院87年度台上字第2602號判決意旨參照），併此指明。

(二)原告請求被告應給付房租25萬6,000元、管理費7萬1,280元，並自109年9月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付違約金4萬2,000元，均為有理由：

1.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。又系爭租約第3條約定：「租金每月4萬2,100元。租金應於每月10日以前繳納」（本院卷第24頁）。查被告於系爭租約存續期間，未依約按月繳納房租，是原告依系爭租約前揭約定，請求被告給付尚積欠之房屋租金25萬6,000元（計算式： $42000 \times 00 - 000000 - 00000 = 256000$ ），自屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

2.次按系爭租約第5條第1項約定：「房屋稅、地價稅由甲方

負擔，水、電費、瓦斯費、電話費、管理費等，因使用必須繳納之費用，則由被告負擔」（本院卷第25頁）。查被告自承未曾給付系爭房屋之管理費（本院卷第87頁），然管理費為使用系爭房屋所需繳納之費用，依系爭租約上開約定，應由被告負擔卻未依約給付，原告為其代墊支出自107年7月起至109年7月止之管理費合計7萬1,280元，有翰林華廈管理委員會證明書可稽（本院卷第34頁），故原告依系爭租約約定請求被告返還上開管理費，自屬有據。被告固抗辯自2011年開始承租時都是約定租金內含管理費等語（本院卷第87頁），惟為原告所否認，則被告對此有利於己之事實，自應負舉證之責。觀諸系爭租約第5條第1項已有前揭約定，被告亦不爭執系爭租約之真正（本院卷第88頁），復未舉證以實其說，其此抗辯，應無可取。

3. 又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。另系爭租約第7條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或借期屆滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張權利，如不即時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加1倍之違約金至遷讓日止」（本院卷第25頁）。是被告於系爭租約之租賃關係終止後，迄未遷讓返還系爭房屋，原告依系爭契約上開約定，本得請求被告按月給付相當於租金2倍即8萬4,000元之違約金（計算式：42000 × 2 = 84000）。惟按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條定有明文。是約定違約金過高者，應由法院依職權予以酌減，至是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌

01 定標準（最高法院49年台上字第807號判決參照），此不因
02 懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。查被告於系爭租
03 約於109年9月9日終止後，未立即遷讓返還系爭房屋，亦
04 未足額支付相當於租金之費用，原告確實受有租金收入之損
05 失，但原告並未舉證證明有何租金以外之損害，是本院審酌
06 系爭房屋之使用目的、所在地之工商繁榮程度及原告所受損
07 害等情，認約定被告應按月給付租金2倍之違約金確屬過高
08 ，酌減為按月以租金1倍即4萬2,000元計算，應屬合適。
09 故原告請求被告自系爭租約終止之翌日即109年9月10日起
10 ，按月給付違約金4萬2,000元，應予准許，逾此範圍之請
11 求，即屬無據。

12 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
13 ；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
18 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
19 率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
20 前段、第203條分別定有明文。查依系爭租約第3條約定，
21 被告應於每月10日前繳納該月租金，惟至109年9月9日系
22 爭租約終止之日尚積欠租金共25萬6,000元未清償，已於前
23 述；而原告請求被告給付管理費7萬1,280元部分，因原告
24 於109年7月3日起訴且本件起訴狀繕本於同年7月21日送
25 達被告，亦有送達證書可證（本院卷第56頁），是依前開規
26 定，原告併請求自109年9月10日起至清償日止，按法定利
27 率週年利率5%計算之利息，應屬有據。

28 五、從而，原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房
29 屋；依民法第439條前段、系爭租約第3條約定，請求被告
30 給付積欠租金25萬6,000元，及自109年9月10日起至清償
31 日止之法定遲延利息；依系爭租約第5條第1項約定，請求

01 被告給付7萬1,280元，及自109年9月10日起至清償日止
02 之法定遲延利息；依系爭租約第7條第2項約定，請求被告
03 給付自109年9月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
04 給付違約金4萬2,000元，均為有理由，應予准許，逾此部
05 分之請求，則屬無據，應予駁回。又因原告聲請宣告假執行
06 ，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額
07 宣告之；其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據
08 ，應予駁回。另按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟
09 費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，
10 或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定
11 有明文。雖原告就請求被告給付違約金部分一部有理由，惟
12 此係屬原告請求被告騰空返還系爭房屋之附帶請求，不另計
13 算訴訟費用，且被告於原告提起本件訴訟後之109年8月26
14 日始清償積欠之部分租金，是本院認訴訟費用仍應由被告負
15 擔，附此敘明。

16 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻防方法、證據及訴訟資
17 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，
18 併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 109 年 10 月 16 日
21 民事第一庭 法官 吳佩真

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
25 命補正逕行駁回上訴。

26 中 華 民 國 109 年 10 月 16 日
27 書記官 吳帛芹