# 臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第1691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　曾嘉雯律師
被　　告　謙順實業有限公司
法定代理人　黃士哲
被　　告　陳慶鴻

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於108 年9 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路田町倉庫3-D 號地上物遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾參萬貳仟參佰陸拾伍元，及被告謙順實業有限公司自民國一百零八年七月十八日起至清償日止，被告陳慶鴻自民國一百零八年七月二十八日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百零八年五月四日起至返還第一項地上物止，按日連帶給付原告新臺幣壹仟壹佰捌拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○○路田町倉庫3-D 號（下稱系爭倉庫）坐落土地即高雄市○○區○○段○○段00○00地號之所有權人為中華民國，管理者為交通部臺灣鐵路管理局，伊為納稅義務人。被告謙順實業有限公司（下稱謙順公司）前向伊承租系爭倉庫，租賃期間自107 年8 月20日

起至110年8月19日止，每月租金新臺幣（下同）35,500元，應於每月24日前繳納，被告陳慶鴻則擔任謙順公司之連帶保證人（下稱系爭租約）。然謙順公司自107年10月20日起即未繳納租金，伊前於107年12月25日以存證信函催告被告二人繳納租金及違約金，經被告同日收受，均未置理，伊再於108年1月3日以存證信函通知被告終止系爭租約，雖因招領逾期退回，然依系爭租約第11條約定，伊終止租約之意思表示於該郵寄日期送達被告即生效，故兩造間系爭租約已於108年1月3日終止，被告應將系爭倉庫遷讓返還伊，並給付積欠租金88,745元。又依系爭租約第4條第1、5款約定，被告逾期繳納租金，伊得依當期租金欠額按日加收2/1000之違約金，而被告未於107年9月24日繳納第2期租金，經伊催收後，被告於107年9月27日繳納第2期租金及1日違約金，實則被告逾期2日，故被告第2期租金尚積欠1日違約金71元（35500×0.002＝71），且被告自第3期起即未繳付租金至108年1月3日系爭租約終止日，該期間之租金違約金為8,089元，是被告積欠租金之違約金合計為8,160元（71+8089＝8160）。另依系爭租約第10條約定，被告未於系爭租約終止翌日即108年1月4日返還系爭倉庫時，伊得按日請求相當租金2倍之違約金即每日2,366元（35500÷30×2＝2366），被告自108年1月4日起至108年5月3日止之違約金為283,920元（2366×120＝283920），並應自108年5月4日起至返還系爭倉庫之日止，按日給付伊2,366元之違約金。陳慶鴻為系爭租約之連帶保證人，自應就上開積欠之租金及違約金，負連帶給付責任。為此，爰依系爭租約，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告謙順公司應將系爭倉庫遷讓返還原告。㈡被告應連帶給付原告380,825元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，暨自108年5月4日起至遷讓返還系爭倉庫之日止，按日連帶給付原告2,366元。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出準備書狀作任何

聲明或陳述。

四、法院之判斷

㈠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。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條前段亦定有明文。又依系爭租約第5條約定：「乙方（即謙順公司）逾期繳納租金者，每逾期1日乙方應依當其租金欠額按日加收2/1000違約金（是項違約金應連同租金一併繳清）不得異議。」、「第7條第8款約定：「租賃標的物有下列情形之一者，甲方（即原告）得終止租約，乙方不得要求任何補償及其他異議：㈧乙方未依約定期限繳交租金或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納」、第9條第1項約定：「租賃期間屆滿或契約終止翌日（末日為例假日時延至下一上班日），乙方應即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方；並付清租金、違約金、賠償金及其他一切費用」等語。查原告主張：謙順公司前向伊承租系爭倉庫，租賃期間自107年8月20日起至110年8月19日止，每月租金35,500元，應於每月24日前繳納，陳慶鴻則擔任謙順公司之連帶保證人。謙順公司自107年10月20日起即未繳納租金，伊前於107年12月25日以存證信函催告被告二人繳納租金及違約金，經被告同日收受，均未獲置理，伊再於108年1月3日以存證信函通知被告終止系爭租約，兩造系爭租約已終止等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、房屋稅籍證明書、系爭倉庫位置圖、空照圖、系爭租約及公證書、存證信函等件為證（見本院卷第33至72頁），而被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出準備書狀爭執，參酌民事訴訟法第280條第3項前

段之規定，應對原告之主張為自認。原告此部分主張之事實，堪信為真實。謙順公司自107 年10月20日起即未繳納租金，至108 年1 月3 日止，其遲付租金已達3 期以上，經原告以存證信函限期催繳，被告仍未繳付，故原告依民法第440 條第1 、2 項規定及系爭租約之約款主張終止契約，即屬正當，兩造間系爭租約已於108 年1 月3 日終止，應堪認定。系爭租約既已終止，謙順公司占有系爭倉庫即無法律上之原因，屬無權占有，應將系爭倉庫遷讓返還予原告。又謙順公司自107 年10月20日起至系爭租約終止日即108 年1 月3 日止，共積欠租金為88,745元【35,500元（107.10.20~107.11.19 ）+35,500 元（107.11.20~ 107.12.19）+17,745 元（107.12.20~108.1.3 ）＝88,745元】。另被告遲至107 年9 月27日始給付第2 期租金及1 日違約金71元（35500 × 0.002 ＝71，小數點以下四捨五入，下同），尚積欠1 日逾期繳納租金之違約金71元，且被告自第3 期起即未繳付租金至系爭租約終止日即108 年1 月3 日，該期間之逾期繳納租金違約金為8,089 元【5,041 元（第3 期，107.10.25~108.1.3 ，共計71日，71× 71＝5041）+2,698元（第4 期，107.11.25~108. 1.3，原告僅請求38日，71× 38＝2698）+350元（第5 期，107.12.25~108.1.3 ，共計10日，原告僅請求1 日35元為計，35× 10＝350 ）＝8,089 元】，此未經被告到庭爭執，亦應視同自認，是被告積欠逾期繳納租金之違約金合計為8,160 元（71+8089 ＝8160）。從而，原告依系爭租約及租賃之法律關係，請求謙順公司遷讓返還系爭倉庫，請求被告連帶給付積欠之租金、違約金，洵屬有據。

㈡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。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252 條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決可參）。又違約金本應推定為損害賠償之預約，關於損害賠償之額數，在當事人間雖不妨於事前預為約定，而其所約定之額數，如果與實際損害顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高法院51年台上字第19號判決可參）。申言之，當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號判決可參）。查，系爭租約第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，並不得異議及主張有民法第451 條為不定期契約之適用。」等語，則原告依上開約定，請求被告連帶給付違約金，自屬有據。本院考量系爭租約第10條既未特別約明前開約定之違約金性質係屬懲罰性違約金，揆諸前揭規定，自仍應認其性質屬因債務人債務不履行而生損害賠償總額。茲審酌如被告未於系爭租約終止翌日起遷讓返還系爭倉庫，原告所受積極損害、所失利益通常為租金之收入及租金轉投資之收益，而目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受損害難謂重大，且原告亦未具體表明其因被告違約情事受有其他之損害，參以現今國內房地產價格普遍低迷之客觀情況、社會經濟狀況等一切情狀，本院認以每日租金2 倍計算違約金，誠屬過高，應酌減為以每日租金1 倍即1,183 元（3550

0 ÷ 30＝1183）計算違約金為適當。而被告自108 年1 月4 日起至108 年5 月3 日止，逾期返還系爭倉庫之日數為120 日，其違約金總額為141,960 元（1183× 120 ＝141960）。從而，依系爭租約第10條約定，請求被告應自108 年5 月4 日起至返還系爭倉庫之日止，按日連帶給付原告1,183 元，應認可採，其逾此範圍之違約金請求，則無理由。

㈢按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決可參）。查，依系爭租約第6 條第1 、3 項約定：「履約保證金按3 個月租金計算，計新臺幣106,500 元整，於簽約時繳交或由押標金轉抵，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵租金。」、「履約保證金及保險保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的物及履行本租約全部義務後，且須抵充未繳清之月租金、違約金、水電、瓦斯、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。」等語，是上開履約保證金係屬押租金之性質，則於兩造租賃關係因原告終止系爭租約而消滅時，謙順公司前所給付之履約保證金當然發生抵充被告欠繳租金、違約金之效力。本件被告自107 年10月20日起至108 年1 月3 日止積欠之租金為88,745元，遲延繳付第2 期（逾期1 日）及第3 至5 期租金之違約金為8,160 元，暨自108 年1 月4 日起至108 年5 月3 日止，逾期返還系爭倉庫之違約金為141,960 元，已如前述，則將被告給付之押金抵充租金計算，被告尚欠之租金及違約金為132,365 元（88745+8160+141960 ＝238865，000000-000000 ＝132365）。故原告得請求被告連帶給付之租金、違約金為132,365 元，其逾此範圍之請求，為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約、租賃、所有物返還請求權之法律關係，請求被告遷讓返還系爭倉庫，並請求被告連帶給付租金、違約金共計132,365 元，及均自起訴狀繕本送達之翌日（謙順公司自108 年7 月18日，陳慶鴻自108 年7 月28日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；暨請求被告自108 年5 月4 日起至遷讓返還系爭倉庫之日止，按日連帶給付原告1,183 元之違約金，均屬正當，應予准許；其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　19　　日

高雄簡易庭　法　　官　何悅芳

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　19　　日

書　記　官　李方云