

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事小額判決

115年度嘉小字第559號

原告 林雅雯
被告 簡麗英

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17,000元，及自民國115年6月19日起至清償日止按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣750元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

理由要領

一、民事訴訟法第436條之8第1項規定「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序」，第436條之18第1項規定「判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領」；民法第226條第1項規定「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害」；土地法第100條規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時」；租賃住宅市場發展及管理條例第10條規定「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。二、承

01 租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍
02 拒繳。三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他
03 人。四、出租人為重新建築而必要收回。五、其他依法律規定
04 得提前終止租賃契約。出租人依前項規定提前終止租賃契約
05 者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：
06 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三
07 十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月」。

08 二、本院依兩造之主張及舉證，判斷如下：

09 (一)兩造訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告
10 承租門牌號碼嘉義市○區○○街00○00號6樓1房屋，租賃期
11 間自民國115年1月1日起至115年12月31日止，原告應於每月
12 5日以前給付租金新臺幣（下同）17,000元。另原告向「師
13 母」承租停車位，每半年給付租金9,000元，被告非該租賃
14 契約當事人。

15 (二)原告於115年4月5日自行將停車位租金9,000元扣除後，給付
16 房屋租金8,000元，經被告異議後，原告於115年4月6日再補
17 足其餘租金9,000元，原告並無土地法第100條第3款或租賃
18 住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定情形，另被
19 告亦自認原告20歲之子入住房屋一節，與兩造間因系爭租約
20 所生爭執無關，則被告於115年4月5日得知原告僅一部給付
21 租金時，以簡訊向原告表示「那我們五月底就終止房屋契
22 約」，難認符合前開法律關於出租人得提前終止租賃契約之
23 規定。原告因被告上開終止之意思表示，於115年5月28日返
24 還房屋，核屬因可歸責於被告之事由，致給付不能，原告請
25 求賠償損害，合於民法第226條第1項規定，應屬有據。在辯
26 論主義及處分權主義之原則下，原告固須依民事訴訟法第24
27 4條第1項第2款表明訴訟標的及其原因事實，但依「法官知
28 法」、「法律屬於法院專門」之原則，關於法律之評價、判
29 斷及適用，係法院之職責，法院就當事人之主張及提出之證
30 據依調查證據程序確定事實後，即應依職權尋求、發現法之
31 所在，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束。系爭租約

並未約定被告於債務不履行時，應支付違約金，原告將其損害誤為違約金性質，無礙於本院之判斷。

(三)依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款規定，出租人以承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳之事由終止租賃契約，應於終止前30日通知承租人，參酌上開條文規範意旨，出租人如不符上開條文規定而終止者，承租人所受損害，相當於30日不能使用收益房屋之不利益，是原告因被告債務不履行所受損害，應認定為系爭租約約定之每月租金17,000元。

(四)原告依租賃契約債務不履行之法律關係，請求被告給付17,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年6月19日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以其違背法令為理由（表明判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為判決有違背法令之具體事實），向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

書記官 吳宣臻