臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡小字第546號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啓貞

訴訟代理人　馮俊融

被　　告　蔡英傑

000000000000000000

訴訟代理人　翁銘隆律師

上列當事人間給付租金等事件，於民國111年11月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣12,000元，及自民國111年8月2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。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

訴訟標的及理由要領

一、原告起訴主張：被告於民國（下同）109年2月24日起向原告承租高雄市○○區○○路000○00號房屋，租期至111年2月23日，租金每月新台幣（下同）11,000元。詎租期屆滿，經原告以存證信函要求搬遷或另訂新約，被告拒絕搬遷亦未與之訂定新約，依據系爭租約第11條規定，因被告未於111年2月23日契約終止後返還房屋，應給付每日750元之違約金。而至起訴時為止，被告應給付3個月之違約金67,500元，扣除被告每月仍支付11,000元予原告，總計被告應給付原告34,500元。並聲明：被告應給付原告34,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：兩造簽定系爭租約時，口頭約定租期五年，系爭租約上之到期日及違約金，均係原告事後自行填寫，未經雙方合意。且縱兩造有約定系爭租約到期日，然被告於租約到

期後，仍將租金匯入原告帳戶，原告並未退還，應有默示更新租約或不定期租賃關係存在。末若鈞院認原告之請求有理由，然系爭租約之違約金顯然過高，應酌減為每月11,000元方為適當等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、存證信函為證（本院卷第13-18頁）。被告雖以系爭租約之到期日及違約金，均係原告事後自行填寫，當初口頭約定承租期間為五年等語置辯。惟本院審酌，若被告所辯兩造口頭約定租賃期間五年屬實，兩造既又同意書面簽約，自無不將口頭約定之期間載入契約之理；另違約金部分，若係事後原告自行填寫，如何有被告指印按捺其上，故被告此部分所辯，並無理由。被告又以系爭租約期滿後，仍按月匯款至原告帳戶，應認原告已默示同意新約或有不定期限租約等語。惟原告於租約屆滿前之111年1月27日，以存證信函明確通知被告若要繼續承租，需重新辦理簽約，並將租金調整為每月15,000元，此一存證信函並經被告親收乙節，有存證信函及回執在卷可佐（本院卷第13-14頁），自難以原告單方面匯款，而被告未將款項退回，遽認原告已默示同意新約或不定期限租約，被告此部分所辯，亦無理由。故本院依上開調查證據之結果，認原告主張之事實，應堪屬實。

㈡按租期屆滿或中途中止租約時，乙方（即被告）應即搬離，將租賃物以原狀交還甲方（即原告），不得有任何要求，如有遲延，每逾一日，應給付甲方750元之違約金。系爭租約第11條定有明文。次按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。約定之違約金如有過高者，法院亦得減至相當之數額，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額；又違約

金之核減，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年臺上字第1915號、79年臺上字第1612號判例意旨參照）。本院酌以被告遲延遷讓返還系爭房屋，原告所受之損害除未能及時使用系爭房屋之損失外，未見原告提出其他事證為佐，是本件原告請求被告給付相當於原租金2倍之違約金每月22,500元，核屬過高，與其實際所受損害未盡相當，亦有違衡平之原則，另考量近來不動產波動情形，應酌減為被告給付相當於原告要求重新訂約之月租15,000元之違約金為適當。

㈢從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付12,000元（計算式：15,000*3＝45,000-33,000＝12,000），為有理由，應予准許，逾此部分，尚非有據，應予駁回。

四、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

五、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），應由敗訴之被告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

岡山簡易庭　法　　官　林揚奇

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436 條之24第2 項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書 記 官　陳麗如