

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

112年度基簡字第855號

原告 韓秉彥
訴訟代理人 楊光律師
被告 林志誠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷0○0號房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣(下同)1萬4,250元，及自112年7月20日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付8,500元之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1,440元由被告負擔。

本判決第1項命遷讓返還房屋部分，於原告以12萬5,500元為被告供擔保後、本判決第2項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以到期金額1/3金額為被告供擔保後，得為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於111年7月20日向原告承租門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷0○0號房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期為1年即自111年7月20日起至112年7月19日止，每月租金為8,500元，且應於每月20日前繳交租金，另約定租期屆滿時，除原告同意繼續出租外，被告應即將系爭房屋遷空交還原告，如不即時遷讓交還，原告得向被告請求按照租金5倍計算之違

01 約金至遷讓完了之日止。詎被告自111年8月即未正常繳納租
02 金，至112年6月時尚積欠租金1萬4,250元，原告已以林口國
03 宅郵局146號存證信函通知被告繳清所欠租金，並於期滿後
04 不再續租。今租賃期間已於112年7月19日屆滿，被告自應騰
05 空遷讓返還系爭房屋，且就所欠租金、違約金應負清償責任
06 等語，並聲明：(1)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(2)被
07 告應給付原告積欠之租金1萬4,250元及自112年7月20日起至
08 返還系爭房屋之日止，按月給付5倍之違約金即4萬2,500
09 元。(3)願供擔保請准宣告假執行。

10 三、被告經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀為何聲明或陳述
11 以供本院參酌。

12 四、得心證之理由：

13 (一)原告主張之上開事實，業據提出建物登記第一類謄本、土地
14 登記第一類謄本、系爭租賃契約、林口國宅郵局146號存證
15 信函暨回執聯、欠繳租金明細等為證，核屬相符，而被告已
16 於相當時期受合法通知，不於言詞辯論期日到場爭執，復未
17 提出書狀以供本院斟酌，本院綜合上開證據調查之結果，自
18 堪信原告之上開主張為真實。

19 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法
20 第450條第1項定有明文。本件系爭房屋為原告所有，且原告
21 為系爭房屋之出租人，而系爭租賃契約已因租期屆滿而消
22 滅，被告已無合法權源繼續占有系爭房屋，故原告本於所有
23 物返還請求權、租賃關係之租賃物返還請求權及租金請求
24 權，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付積欠之
25 租金1萬4,250元，自屬有據，應予准許。

26 (三)次按民法第250條第1項規定：「當事人得約定債務人於債務
27 不履行時，應支付違約金。」第2項規定：「違約金，除當
28 事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約
29 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
30 支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因
31 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

01 額。」經查，系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，
02 除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
03 遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷
04 讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約
05 金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異
06 議」，而系爭租約於112年7月19日屆滿，被告未依約於租期
07 屆滿時遷讓返還系爭房屋，原告依上開約定請求違約金，自
08 屬有據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
09 額，民法第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是
10 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
11 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
12 一切利益（消極損害、預期利益等）為衡量標準。本院審酌
13 事實上被告向原告承租系爭房屋，被告於租賃關係消滅後未
14 依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告所受積極損害、所
15 失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益等，而目前
16 社會經濟處於存款低利率之狀況，原告所受損害難謂重大等
17 情，認原告請求給付按租金1倍計算之違約金，尚屬妥適，
18 即被告應自112年7月20日起至騰空返還系爭房屋之日止，按
19 月給付違約金8,500元。

20 (四)綜上所述，原告請求被告應遷讓返還系爭房屋、給付積欠之
21 租金1萬4,250元及應自112年7月20日起至遷讓返還系爭房屋
22 之日止，按月給付原告8,500元之違約金，為有理由，應予
23 准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴
25 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
26 項第3款之規定，職權宣告假執行。原告就此部分聲請假執
27 行，僅為促使法院發動職權，爰不另為准駁之諭知。至原告
28 敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 六、本件訴訟費用即第一審裁判費1,440元，此外無其他費用支
30 出，故本件訴訟費用額確定為1,440元，又按各當事人一部
31 勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造

01 以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟
02 費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌本件原告之訴
03 雖一部勝訴，一部敗訴，惟原告請求被告遷讓返還系爭房屋
04 部分、給付積欠租金全部勝訴，僅請求被告給付違約金一部
05 敗訴；而一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用
06 者，於計算訴訟標的價額時，不併算其價額等情，認為本件
07 訴訟之訴訟費用1,440元，均由敗訴之被告負擔，較為允
08 洽。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 7 日

11 基隆簡易庭法 官 林淑鳳

12 以上正本係照原本作成。

13 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
14 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 7 日

17 書記官 張景欣