

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

115年度基簡字第150號

原告 陳明秀

訴訟代理人 高群倫律師

被告 張水星

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月19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000○00號8樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣60,000元及自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國114年12月11日起至返還主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣21,741元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日之日止，按週年利率5%計算之利息。

本判決主文第1項得假執行。但被告如以新臺幣1,666,267元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第2項得假執行。但被告如以新臺幣60,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第3項得假執行。但被告如以屆期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租基隆市○○區○○○路000○00號8樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國113年12月11日起至114年12月10日止，應於每月11日前給付租金新臺幣（下同）10,000元。原告於系爭租約屆滿前以存證信函通知被告

到期不再續租，然於114年12月10日租期屆滿後，被告未依約返還系爭房屋，為此依民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又依系爭租約第15條約定「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」、第8條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推託或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止」，原告因請求遷讓系爭房屋訴訟，已支出律師費用60,000元，被告仍拒絕返還系爭房屋，是依上揭約定，被告應賠償原告60,000元之律師費用及按月給付違約金20,000元至返還系爭房屋之日止。並聲明：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路000○○0號8樓房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告60,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自114年12月11日起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告20,000元。

二、被告答辯：其於114年買房，原本預計要搬進新屋，但前手將新屋出租，所以要等到明年1月才有辦法搬入新屋。其一直拜託原告及仲介，讓其租到明年1月，但是原告不願意。其已經76歲，短期租屋有實際上的困難。又其有拜託原告不要提告，原告還去找律師，要其負擔律師費用無理由，而且裁判費應由兩造負擔。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷

(一)原告上開主張，已提出建物所有權狀、系爭租約、基隆大武崙郵局000069號存證信函及回執、律師費收據、兩造LINE對話截圖等件影本為證，而被告上揭所辯不足執為有權占有系爭房屋之合法依據，堪信原告主張屬實可採。

(二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。查系爭租約已於114年12月10日

01 屆滿，被告即應於租期屆滿時返還租賃物，原告請求被告返
02 還系爭房屋，即屬有據。

03 (三)觀系爭租約第15條約定「乙方（即被告）若有違約情事，致
04 損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方
05 因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠
06 償」。被告未於租期屆滿騰空返還系爭房屋，原告提起本件
07 訴訟所支付律師費用60,000元依上揭定即應由被告賠償之，
08 是原告請求被告給付60,000元，為有理由，應予准許。

09 (四)次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
10 252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社
11 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約
12 定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給
13 付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院
14 仍得依前開規定，核減至相當之數額。查系爭租約第8條雖
15 確實約定租期屆滿時被告如不即時遷讓交還房屋，原告每月
16 得向被告請求按照租金2倍之違約金至遷讓返還系爭房屋之
17 日止。本院審酌被告拒不返還系爭房屋所生之損害，乃使原
18 告喪失系爭房屋之使用收益權，衡以租金2倍計算違約金，
19 顯屬過高，應以1倍計算為適當。是以，被告於114年12月10
20 日租期屆滿後，未依約遷讓返還系爭房屋，原告請求被告按
21 月給付租金1倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋之日止，
22 應屬有據。從而，原告請求被告給付自114年12月11日起至
23 返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元違約金，為有
24 理由。

25 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
26 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
30 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
31 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率

較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告主張對被告之律師費用損害賠償債權，並無確定期限，應自被告受催告時起，始負遲延責任。從而，原告依上開之法律關係，請求被告給付60,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起即自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項至第3項為有理由，應予准許，逾上開則無理由，應予駁回。

五、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款之訴訟事件，本院為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並酌情宣告被告提供相當之擔保，得免為假執行。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

民事第二庭法 官 黃梅淑

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

書記官 林逸宸