

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第389號

上訴人 張惠亭

被上訴人 張永桐

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月16日臺灣新北地方法院三重簡易庭113年度重簡字第410號第一審判決提起上訴，經本院於113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、本件上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、被上訴人起訴主張：上訴人於民國112年6月10日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○○街000巷00號房屋之編號21室（下稱系爭房屋），依系爭租約第3條、第4條及第6條約定，每月10號以前應繳納租金新臺幣（下同）7,500元，租賃期間半年，自112年6月10日起至同年12月9日止，上訴人於租期屆滿不即時遷讓交還房屋者，被上訴人得按月請求至遷讓交還房屋之日止依租金5倍計收之違約金。詎上訴人自112年6月起即欠繳租金，迄至112年9月止，共積欠租金4個月計30,000元（計算式：7,500元×4=30,000元）。嗣上訴人於112年9月25日立據表明租約到期後，將於112年12月底無條件自動搬遷等語，惟兩造間租賃關係於112年12月9日因租期屆滿消滅迄今，上訴人仍拒絕遷讓，無權占用系爭房屋，妨害被上訴人對系爭房屋使用收益權利，爰本於系爭租約第3條、第4條、第6款約定及民法第455條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○○街

01 000巷00號房屋之編號21室騰空遷讓返還被上訴人；(二)上訴
02 人應給付被上訴人30,000元，及自113年1月24日起至清償日
03 止，按年息百分之5計算之利息；(三)上訴人應自113年1月起
04 至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人37,500元。

05 三、上訴人則以：同意將系爭房屋騰空返還原告，也同意給付原
06 告欠繳之租金3萬元，惟希望能分期給付，至原告請求之違
07 約金過高不合理等語置辯。

08 四、原審判命：(一)上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○○街00
09 0巷00號房屋之編號21室騰空遷讓返還被上訴人；(二)上訴人
10 應給付被上訴人30,000元，及自113年1月24日起至清償日
11 止，按年息百分之5計算之利息；(三)上訴人應自113年1月1日
12 起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人15,000
13 元。駁回被上訴人其餘之訴，並依職權為假執行之宣告。上
14 訴人對於原審判決應將系爭房屋騰空遷讓返還部分，未據上
15 訴，該部分並非本件審理範圍。上訴人就前揭給付租金及違
16 約金敗訴部分不服，提起上訴，上訴意旨則以：上訴人之前
17 就有交付被上訴人租金，但是因為用現金交付，結果現在被
18 上訴人不承認；且上訴人是因為發生車禍，經濟上出現困
19 難；更何況，上訴人本來是低收入戶可以申請租屋補助，但
20 被上訴人故意不讓上訴人申請補助造成上訴人沒有辦法申請
21 到等語，其上訴聲明為：原判決聲明第二項及第三項部分廢
22 棄。被上訴人答辯：上訴人說他腳斷了，但他還是照常工
23 作，大概休息半年我都沒有收房租等語。

24 五、兩造於112年6月10日簽訂系爭租約，上訴人向被上訴人承租
25 系爭房屋，租賃契約為112年6月10日至同年12月9日止，租
26 金每月為7,500元等事實，為兩造所不爭執，並有系爭租約
27 影本在卷可稽，是此部分事實，堪以認定。

28 六、得心證之理由：

29 (一)就上訴人是否給付積欠之租金30,000元部分：

30 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條亦定有明文。又原告（即本件之被上訴

01 人)對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告(即本件之
02 上訴人)對其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以
03 空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不
04 利益之裁判。易言之，原告就其所主張發生原因之事實，固
05 有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清
06 償、抵銷或其他原因而消滅，則此清償、抵銷或其他原因之
07 事實，應由被告負舉證之責任。

08 2.經查，上訴人對於確有承租系爭房屋並簽訂系爭租約之事實
09 既無爭執，則上訴人即有給付租金之義務，上訴人倘主張已
10 清償租金，依前揭說明，即應由上訴人就清償之事實負舉證
11 責任。上訴人於原審審理時已稱：我同意付款4個月租金共3
12 0,000元，但要分期等語(見原審卷第78頁)，足見上訴人
13 已自認積欠被上訴人租金30,000元；上訴人於上訴後雖改稱
14 其之前就有以現金交付租金云云，然此為被上訴人所否認，
15 而上訴人就給付租金之事實並未提出任何事證供本院審酌，
16 本院自無從認定上訴人所述為真。從而，上訴人主張其已清
17 償30,000元之租金，並不足採，被上訴人主張上訴人應給付
18 30,000租金，則有理由。

19 (二)就上訴人是否應按月給付違約金部分：

20 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約
21 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
22 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
23 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
24 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
25 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
26 額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金
27 苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項
28 核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。違
29 約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可
30 得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之
31 數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及

01 當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為
02 懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度
03 台上字第2453號判決意旨參照）。

04 2.經查，系爭租約第6條約定：「乙方（即上訴人）於租期屆
05 滿時，除經甲方（即被上訴人）同意繼續出租外，應即日將
06 租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張
07 任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請
08 求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，...。」（見
09 原審卷第15頁），而兩造既未另定違約金之性質，此項違約
10 金即應視為損害賠償額之預定。上訴人未依約於112年12月9
11 日租期屆滿時或至遲依其立據表明之日期即112年12月底
12 （見原審卷第99頁手寫資料），將系爭房屋遷讓返還被上訴
13 人，則被上訴人依前開約定請求上訴人給付違約金，即有理
14 由。

15 3.而系爭租約雖約定甲方得請求乙方給付按租金5倍計算之違
16 約金，惟本院審酌被上訴人因上訴人未依約返還系爭房屋所
17 受之損害，應為其每月可得之租金收益7,500元，及被上訴
18 人因上訴人違約而生之催告返還系爭房屋、協商處理及訴訟
19 等成本損失，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易
20 常態，復參酌前開關於違約金之約定，每月違約金高達37,5
21 00元（計算式： $7,500\text{元} \times 5 = 37,500\text{元}$ ），應認該違約金之
22 約定過高，應酌減至每月15,000元為宜。上訴人上訴理由並
23 未敘明上開酌減後之違約金有何不合理之處，是依前揭說
24 明，原審認定被上訴人請求自113年1月1日起至遷讓返還系
25 爭房屋之日止，上訴人應按月給付15,000元之違約金予被上
26 訴人，並無違誤，上訴人主張應予廢棄，難認可採。

27 (三)上訴人復主張：上訴人是因為發生車禍經濟上出現困難，被
28 上訴人故意不讓上訴人申請租屋補助，造成上訴人沒有辦法
29 申請到等語。然查，上開主張均與上訴人是否有給付租金，
30 或違約金是否過高等情，均無關係，縱認屬實，亦不足作為
31 上訴人有利之認定，應予敘明。

01 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約約定，請求上訴人給付被上
02 訴人30,000元租金及法定遲延利息；以及自113年1月1日起
03 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人15,000元違
04 約金，均有理由，應予准許，原審判決並無違誤，上訴人就
05 前揭部分提起上訴指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄
06 改判，為無理由，應駁回上訴。

07 八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
08 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
09 明。

10 九、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
11 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
13 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

14 法官 陳幽蘭

15 法官 陳宏璋

16 以上正本證明係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
19 書記官 張韶安