

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

113年度板小字第2761號

原告 林昭榮

被告 林淑美

上列當事人間請求給付違約金事件，於中華民國113年12月17日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒仟元，及自民國一百一十三年十一月二
十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔二分之一即新臺幣伍佰元，及
自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造前於民國(下同)112年7月18日約定，原告向
被告承租坐落於新北市○○區○○路000巷00號3樓305室之
房間（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契
約），約定租賃期間為112年8月5日起至113年8月4日止，租
金為每月新臺幣（下同）7,000元，並另有押租金7,000元之
約定。詎被告竟於113年5月9日以系爭房屋因有修繕之必要
為由強制要求原告搬離，原告遂於同年5月20日搬離系爭房
屋。是被告於租賃關係存續期間，任意解約要求原告搬離，
且未依法於相當期間先期通知，原告因此受有下列損害：1.
因搬離系爭房屋所生之兩天無法工作之損失4,000元。2.搬
家費用1,000元。3.因提前解約所生相當於兩個月租金之違
約金14,600元。上列合計19,600元。為此，爰依系爭租約之
法律關係提起本件訴訟，求為判決：被告應給付原告19,600
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之

01 五計算之利息等語。

02 二、被告則辯以：伊當初僅與原告約定押租金一個月之約定，原
03 告仍請求兩個月之違約金並不合理等各語。

04 三、經查：

05 (一)原告主張向被告承租系爭房屋，被告於租期屆滿前即要求原
06 告搬遷之事實，業據其提出與所述相符之新北市政府法制局
07 113年消保申字第41563號消費者保護官申訴案件處理紀錄、
08 系爭契約影本、搬離通知公告、外送平台營收紀錄等件影本
09 為證，且為被告所不爭執，是原告此部分之主張應認為實
10 在。

11 (二)按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
12 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應
13 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第一
14 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契
15 約之效力，依前條規定定之。消費者保護法第17條第1項、
16 第4項定有明文。據此，依中央主管機關內政部公告之住宅
17 租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項第14
18 點之規定，住宅租賃契約於期限屆滿前，租賃雙方得任意終
19 止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。一
20 方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超
21 過1個月租金額之違約金。前項承租人應賠償之違約金，得
22 由第5點第1項規定之押金中抵充。經查，系爭契約存續期
23 間，被告遂於113年5月9日提前請求原告搬離，兩造均未為
24 爭執；是被告既無法提出其他證明已於適當之時期，即系爭
25 契約終止前1個月通知，揆諸前揭規定，原告請求被告賠償
26 違約金，自屬有理。然原告得請求之違約金以不得超過1個
27 月租金額為限，依卷附系爭契約所示租金為7,000元（卷第
28 21頁），是原告請求被告之違約金應以其兩造系爭契約每月
29 租金7,000元為限，至逾此之請求，即非正當，委無可取。

30 (三)至原告另請求無法工作之損失4,000元、搬家費用1,000元部
31 分，未據原告舉證證明以實其說，難認有據，無可採取。

01 (四)從而，原告依兩造租賃契約之法律關係訴請被告給付7,000
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月22日起至清償日
03 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至
04 逾此之請求，為無理由，應予駁回。

05 四、本件原告勝訴部分係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟
06 事件，應依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

07 另依同法第436條之19第1項規定，依職權確定本件訴訟費用
08 為1,000元，由被告負擔二分之一即500元，餘由原告負擔。

09 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
10 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
11 敘明。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 李 崇 豪

15 上列為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
17 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
18 具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
19 實。）如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
20 日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合
21 法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
23 書 記 官 葉 子 榕