

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡字第2036號

原告 曾建成

被告 蕭永明

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年9月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十三年五月二十二日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000○0號房屋遷讓返還原告。(二)被告應自113年5月22日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告150,000元。(三)願供擔保請准予假執行。嗣於民國113年9月4日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應自113年5月22日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告60,000元；其餘聲明不變。此核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

緣自民國112年5月22日起，兩造就門牌號碼新北市○○區○○路000○0號房屋(下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，並約定每月租金為新臺幣(下同)30,000元，租賃期間自112年5月22日起至113年5月21日止。原告前於113年4月26日已先以台中大全街郵局第321號存證信函通知被告(送達地址：新北市○○區○○路000○0號)，惟上開存

01 證信函經郵局通知招領逾期退回。嗣租賃期間屆滿後，被告  
02 仍持續使用系爭房屋，則依系爭租約第6條約定：「乙方於  
03 租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋  
04 誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權  
05 利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照  
06 租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，…」，原告自得自11  
07 3年5月22日起至被告返還房屋之日止，按月向被告請求相當  
08 於五倍租金計算之違約金60,000元。是本件被告應自113年5  
09 月22日起至返還房屋之日止，按月給付原告60,000元。為  
10 此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請求：(一)被告應  
11 將門牌號碼新北市○○區○○路000○○號房屋遷讓返還原  
12 告。(二)被告應自113年5月22日起至遷讓返還前項房屋之日  
13 止，按月給付原告60,000元。(三)願供擔保請准予假執行。

#### 14 三、被告則以：

15 伊承租系爭房屋是要開店使用，嗣因捷運局要施工，只有補  
16 償17萬元之營業損失，其他的補償給原告，根本不夠伊裝潢  
17 的損失，連搬家的費用都不夠。伊後來請求原告補償，原告  
18 只願意給我10元，伊已經沒有營業，屋內東西只搬走一部  
19 分，未全部搬走等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

#### 20 四、原告主張之事實，業據其提出系爭租約契約書、台中大全街 21 郵局第321號存證信函暨退回證明，及新北市政府稅捐稽徵 22 處113年房屋稅繳款書等件影本為證。是被告雖以上揭辯解 23 為由，惟復未能提出其他證明以證其說；縱被告所述屬實， 24 惟查在法律上均不得作為拒絕返還系爭房屋及免除相當於租 25 金之不當得利與違約金之合法正當理由，是被告所辯，尚不 26 足採。

#### 27 五、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條 28 前段定有明文。系爭租約已於113年5月21日屆滿，被告自11 29 3年5月22日起，即已無權繼續占有系爭房屋，是原告依系爭 30 租約，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有 31 據。

01 六、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
02 252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客觀  
03 之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如  
04 能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合理  
05 之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所  
06 受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因  
07 素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度  
08 台上字第1268號判決意旨參照）。查，系爭租約第6條約  
09 定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即  
10 日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或  
11 主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙  
12 方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，…」等  
13 語，有系爭租約附卷可考，該契約未將違約金與其他具損害  
14 賠償性質之約定併列，應認該違約金為損害賠償總額預定性  
15 質違約金。故被告於系爭租約終止滿後，迄今未遷讓交還系  
16 爭房屋，已如前述，原告自可依此約定請求被告給付違約  
17 金。茲審酌被告延遲返還系爭房屋之違約情節，致原告受有  
18 相當於租金本息之損害，影響原告規劃系爭房屋後續使用收  
19 益，衡以兩造社會地位及其他一切客觀經濟情況等情，認原  
20 告據以系爭租約第6條約定，請求按月給付違約金60,000  
21 元，尚屬合理。

22 七、從而，原告依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，求為判決  
23 如主文所示，為有理由，應予准許。

24 八、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證  
25 據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論  
26 述，併予敘明。

27 九、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣  
28 告假執行。

29 十、結論：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第  
30 78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 呂安樂

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

書記官 魏賜琪