

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第822號

原告 高建濱

被告 林晶瑩

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

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○街00號1、2樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣240,000元。
- 三、被告自民國113年3月30日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。
- 四、被告自民國113年3月30日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。
- 七、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，引用其起訴狀（本院卷第11至19頁）及民國113年9月9日言詞辯論筆錄。被告則經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依法由原告一造辯論而為判決。

二、本院之判斷

（一）經查，原告主張被告向其承租如主文第1項所示房屋（下稱系爭房屋），約定租期自111年9月1日起至116年8月21日止，月租金新臺幣（下同）40,000元（下稱系爭租

01 約)，嗣被告積欠112年8月1日至113年1月31日止共6個月
02 租金，經其發函催告仍未給付，其已終止租約，但被告仍
03 未返還系爭房屋，且尚積欠租約終止前之租金240,000元
04 等情，業據提出起訴狀所附之文件資料為證，而被告經合
05 法通知未到場，亦未提出書狀爭執，自堪信原告之主張為
06 真正。

07 (二) 依上所述，系爭租約已經原告合法終止，原告自得請求被
08 告騰空遷讓返還系爭房屋，及請求被告給付積欠之租金24
09 0,000元，及租約終止後相當於租金之不當得利僅請求自
10 起訴狀繕本送達翌日即113年3月30日起至返還系爭房屋之
11 日止，按月給付相當於租金之不當得利40,000元，洵屬有
12 據。

13 (三) 又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
14 法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法
15 院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請
16 求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為
17 之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第
18 1612號判決要旨參照）。而當事人約定之違約金是否過
19 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害
20 情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益
21 為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受
22 之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質
23 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，
24 以決定其約定之違約金是否過高。原告主張系爭租約第14
25 條第3項約定：「承租人未依第一項規定返還租賃住宅
26 時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租
27 人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租
28 金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返
29 還為止。」等語（本院卷第29頁），認被告應依約在返還
30 系爭房屋前，按月給付相當月租額1倍金額的違約金，惟
31 經本院審酌被告未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，原

01 告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉
02 投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率之狀況，原告
03 所受損害不大等情，認原告請求按月依租金1倍計算（即4
04 0,000元）之違約金尚屬過高，在本院前已審認被告應按
05 月給付以40,000元相當於租金之不當得利下，應予酌減為
06 按月以租金之每月25,000元為適當。是原告請求被告自起
07 訴狀繕本送達翌日即113年3月30日起至返還系爭房屋之日
08 止，按月給付25,000元違約金為有理由，其餘金額之請求
09 則無理由。

10 三、從而，原告依租賃契約、租約終止租賃物返還請求權及不當
11 得利等法律關係，請求被告返還系爭房屋、給付欠租及相當
12 於租金之不當得利、違約金，如主文第1項至第4項所示，為
13 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
14 回。

15 四、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
16 決，爰依職權宣告假執行。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 時 瑋 辰

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
25 書記官 詹昕容