

宣 示 判 決 筆 錄

114年度板簡字第2970號

原 告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 林筠臻

洪瑄謙

被 告 陳志勇

上列當事人間返還租賃房屋等事件於中華民國115年5月26日辯論
終結，於中華民國115年6月30日下午4時30分整，在本院板橋簡
易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 陳又琳

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如
下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○○○
號三樓房屋全部騰空遷讓返還原告，其履行期間為參個月。

被告應自民國一百一十四年二月十五日起至騰空遷讓返還前項房
屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟元，及各期應給付之日
之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項及第二項已到期部分得假執行，但被告以新臺幣肆
拾參萬捌仟貳佰參拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

01 一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
02 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
03 造辯論而為判決。

04 二、原告主張：緣於民國(下同)113年9月13日，被告向原告承租
05 門牌號碼新北市○○區○○街00巷00○0號3樓房屋（下稱系
06 爭房屋），並簽立社會住宅轉租契約書(下稱系爭租約)，雙
07 方約定租期自113年9月16日起至116年9月15日止，每月租金
08 為新臺幣（下同）17,000元，應於每月16日前給付。而於租
09 賃期間，因系爭房屋發生漏水情形而有修繕之必要，乃依系
10 爭租約第13條約定，於113年12月5日以通訊軟體LINE通知被
11 告，系爭租約將於114年1月5日終止並於該日進行點交，嗣
12 於114年1月10日及同年月14日以存證信函通知被告，系爭租
13 約業已於114年1月14日終止，惟被告迄今仍置之不理。依系
14 爭租約第14條第1項、同條第3項約定及最高法院61年度台上
15 字第1695號裁判意旨，被告於系爭租約終止後仍繼續使用系
16 爭房屋，被告使用系爭房屋既無法律上原因，而受有每月免
17 給付租金17,000元之利益，致原告受有損害，按民法第179
18 條規定，原告自得請求被告按月給付相當於租金之不當得
19 利，暨系爭租約業已終止，原告得自113年1月17日起至被告
20 返還房屋之日止，按月向被告請求相當月租金及以當月租金
21 計算之違約金共計34,000元。為此，爰本於系爭租約及不當
22 得利之法律關係提起本訴，求為判決：(1)被告應將門牌號碼
23 新北市○○區○○街00巷00○0號3樓房屋騰空返還原告。(2)
24 被告應自114年2月15日起至履行訴之聲明第一項內容之日
25 止，按月給付原告34,000元，及各期應給付之日翌日起至清
26 償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

27 三、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其所提民事答辯意旨
28 狀則辯以：被告承租系爭房屋因污水管漏水，屋主請原告要
29 回系爭房屋，被告並非不願意搬離，係因目前被告無資力雇
30 工搬遷。又被告妻亦在妊娠中（6個月），恐動及胎氣，且
31 被告承租已五年，亦覺委屈各等語。

01 四、經查：

02 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之公證書、社
03 會住宅轉租契約書、存證信函暨回執、兩造間對話紀錄截圖
04 及逾期租金暨費用明細表等件為證，且為被告所不爭執，自
05 堪信原告之主張為真正。

06 (二)按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
07 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履
08 行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有
09 明文。原告請求被告自系爭房屋遷讓，固具有非一定期間
10 不能履行之性質，然參諸原告請求被告等遷讓房屋、提起
11 本件訴訟距今已將近10個月，其期間自不宜過久，以免不
12 當損及原告之利益，是本院斟酌被告等之境況，兼顧原告
13 之利益，爰定3個月之期間命被告履行遷讓系爭房屋。

14 (三)次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
15 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
16 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
17 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
18 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
19 行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又
20 違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性
21 質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延
22 時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第二百三十三
23 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害
24 賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依
25 契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。最高法
26 院著有62年台上字第1394號判例可資參照。又約定之違約
27 金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有
28 明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀
29 況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。約定之違約
30 金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，
31 並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核

01 減，法院 得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，亦
02 有最高法 院79年台上字第1915號、79年台上字第1612號判
03 例可參。 查本件系爭租約第14條第3項固約定：「承租人
04 未依第一項 規定返還租賃住宅時，包租業應明示以不定期
05 限繼續契 約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之
06 相當月租金

07 額，及相當租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租
08 金折算）至返還為止。」等語，此有原告所提系爭租約影
09 本乙件在卷可稽（卷第23頁）。本件原告依上開約定請求
10 違約金，被告雖未抗辯約定之違約金過高，然依上開最高
11 法院判例意旨，本院非不得於調查事證認定當事人約定之
12 違約金過高時，依職權酌減之。是依上開說明，衡諸本件
13 租期至116年9月15日始屆至。被告並非刻意違約不搬等情
14 事，認兩造約定之違約金應核減至零元始為允當。

15 (四)從而，原告爰依租賃契約及不當得利之法律關係訴請(1)被告
16 應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街00巷00○0號3樓房屋
17 全部騰空遷讓返還原告。(2)被告應自114年2月15日起至騰空
18 遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告17,000元，及各期
19 應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
20 息，為有理由，應予准許，至逾此之請求，為無理由，應予
21 駁回。

22 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告
23 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
24 宣告假執行。

25 六、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
26 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
27 敘明。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
29 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
30 法 官 李 崇 豪

31 上列為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
05 書 記 官 陳又琳