

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第788號

原告 薛麗雲
被告 巨惇企業有限公司

法定代理人 吳燕芳

訴訟代理人 陳冠廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）175,005元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔五分之一，其餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、原告法定代理人原為陳金保，嗣變更為吳燕芳，並聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀附卷可佐，於法相符，應予准許。
- 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原係聲明：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金15萬元；(二)被告應自民國111年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元」。嗣於民國111年8月9日具狀撤回請求被告遷讓房屋部分，並於同年11月4日具狀及112年2月2日本院審理中（本院卷第81、117頁），更正訴之聲明為「被告應給付原告879,061元。」，核原告所為訴之變更，請求之基礎事實同一，揆諸前開法條，並無不合，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

01 (一)被告於108年3月1日起至111年2月28日止，向原告承租系爭
02 房屋，租約已到期，原告並請被告搬離，詎料，被告於契約
03 到期後拒不返還系爭房屋亦不願繳交任何租金。爰提起本件
04 訴訟，請求被告返還系爭房屋，並給付積欠租金等費用，並
05 賠償租金五倍之違約金等語。

06 (二)對被告答辯之陳述：

07 因被告已於起訴後之111年6月15日將系爭房屋返還交付予原
08 告，但被告110年12月1日至111年2月28日沒有繳租金，押租
09 金直接抵充110年12月1日至111年2月28日租金。房子捲門遙
10 控器，被告沒有還我。

11 (三)聲明：被告應給付原告879,061元。

12 二、被告則以：

13 (一)已於111年6月15日將系爭房屋遷讓返還交付原告，但原告不
14 是房東，那個房子已經是陳龍的。伊並非故意不搬離，伊是
15 要找到房子才搬家，且伊都有付租金，伊沒有想霸佔原告의
16 房子。押金15萬元已經扣抵完了，伊1月份付了12月跟1月的
17 房租，證據之後提出給法院跟原告。押租金部分，因為伊已
18 經付款到1月租金，是扣抵2月到4月的房租。5月、6月15
19 日，伊也都有給付房租，之後也提出匯款證據。

20 (二)111年2月28日雖租期屆至，然原告仍持續收取租金，故被告
21 至111年6月15日止，仍有權利使用系爭房屋，顯無不返還系
22 爭房屋情事，原告認被告逾期未搬遷應給付違約金，顯無理
23 由。111年1月13日繳納110年12月及111年1月租金、111年2
24 月至同年4月未繳納租金乃以押租金全數抵充、111年5月31
25 日繳納當月房租、111年6月16日繳納6月份半個月房租，有
26 相關單據及存摺為證。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張被告向其承租系爭房屋，約定租賃期間已屆至，被
29 告拒絕遷離系爭房屋，除欠繳租金及應給付存證信函等費
30 用，並應賠償五倍違約金等情，業據原告提出房屋租賃契約
31 書（下稱系爭租約）、郵局存證信函三紙及回執聯為憑（本

01 院卷第13至39頁），堪信為真實。被告雖主張兩造租賃期限
02 屆至後，且原告後續對於被告支付111年5月至111年6月15日
03 租金未表示反對，應為不定期租賃關係云云，為原告所否
04 認。查系爭租約為定期租賃，原告亦於110年7月30日、110
05 年11月19日、111年2月11日均以郵局存證信函明確向原告表
06 示租期於111年2月28日屆滿，不再續租之意（本院卷第31至
07 39頁），況系爭租約第12條約明，若欲續租，且經甲方同
08 意，雙方應另訂新約等語（本院卷第23頁），是本件兩造間
09 租賃契約已於111年2月28日屆期，縱承租人即被告於租期屆
10 滿後單方面之繼續使用原租賃物並給付租金，仍屬無權占
11 有，自難逕認本件於兩造間有不定期租賃之適用，被告此部
12 分之辯解，應屬無據，先予敘明。

13 (二)請求給付積欠租金、存證信函等費用部分：

14 1.次按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，
15 於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文；再押租金之
16 主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅
17 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
18 金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返
19 還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨
20 參照）。經查，系爭租約第3條第1項約定，租金每個月5萬
21 元，另原告於言詞辯論時表示有將收取之押租金15萬元，抵
22 充110年12月至111年2月之房租，姑且不論兩造間就抵充之
23 月份存有歧異，然兩造對於收取之押租金業已抵充積欠3個
24 月房租並不爭執，堪認此部分已發生抵充之效力。其次，本
25 院審酌兩造間之陳述，及被告提出三紙匯款憑證（本院卷第
26 123至124頁），可推知被告確實於111年1月13日繳納110年1
27 2月及111年1月租金、111年2月至同年4月未繳納租金乃以上
28 述之押租金抵充、111年5月31日繳納當月租金、111年6月16
29 日繳納6月份半個月之租金，是被告既已給付111年5月至同
30 年6月15日之租金，原告亦以押租金抵充111年2月至同年4月
31 份積欠之租金，顯然被告已無積欠租金費用，故原告此部分

主張，自屬無據。

2.另原告請求存證信函費用、起訴狀郵寄費用、文件影印費用、抗告費用部分，此係原告為解決糾紛，進行民事訴訟等訴訟程序行為，係保障自身權利所為選擇，縱因此支出一定勞費，難認與被告行為有直接因果關係存在，原告此部分請求，自難准許。原告再主張其因被告之拒不遷讓返還房屋，並因此支出裁判費之損害等語，惟按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；民事訴訟法第78條、79條定有明文，訴訟費用係民事訴訟程序依法應繳納之費用，應由法院依上揭規定就當事人勝訴或敗訴情形命一造負擔或兩造比例負擔，是原告不得逕就其所預納之金額請求被告給付之，故原告請求被告直接賠償裁判費，為無理由。

(三)請求應按月給付違約金部分：

1.再按除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最高法院108年度台上字第81號民事判決參照）。約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請（最高法院103年度台上字第179號民事判決參照）。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。

2.經查，系爭租約第12條約定：「…乙方應於租期屆滿時，將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方決無異議」等語，有系爭租約附卷可參（本院卷第23頁），足認系爭違約金未約明屬懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性質，本院審酌原告於租約屆期後被告遲至111年6月15日歸還系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告

01 不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利
02 益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，疫情期間
03 造成生計困難等因素，認原告請求按月以租金5倍計算之違
04 約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金1倍計算即5萬元為適
05 當，則被告應自111年3月1日起至111年6月15日止，按月依
06 租金1倍即5萬元計付違約金合計175,005元【計算式：5萬元
07 $\times$ （111年3月至同年5月）+（5萬元 $\div$ 30日 $\times$ 15日）=175,005
08 元】，逾此範圍，即無可採。

09 四、綜上所述，原告依民法租賃及系爭租約，聲明請求判決如主
10 文第一項所示，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請
11 求，為無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列。

14 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
15 同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
18 三重簡易庭 法 官 王凱俐

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
25 書記官 李采錡