

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第897號

原告 張瑤華

訴訟代理人 崔駿武律師

簡楷嶸律師

被告 陳妙玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號2樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國115年3月17日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬6,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

原告與訴外人張允文、張瑜萍、張瑜壁、張宇君及張林秀娥共同繼承取得未經保存登記之門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋），共有人間協議系爭房屋之事實上處分權歸原告所有，出租之租金收入亦由原告取得。原告以其名義將系爭房屋出租予被告，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租金每月新臺幣（下同）1萬8,000元，最新一期租約約定租期自114年9月19日起至同年12月19日止，原告為體諒被告另行尋覓房屋不易，特於系爭租約末頁手寫加註「但若需多點時間搬家，以不超過農曆新年除夕（即115年2月16日）為原則」之但書，並經被告簽

01 名合意。原告於114年12月1日寄發存證信函催告被告應於翌
02 年2月返還系爭房屋，被告屆期至今仍拒不搬離，經原告多
03 次催告均置之不理，繼續無權占用系爭房屋，依系爭租約第
04 6條規定，原告得向被告請求按月給付最高5倍租金之違約
05 金，原告僅請求被告按月給付3萬6,000元（即2倍租金之違
06 約金）至遷讓系爭房屋之日止。爰依系爭租約第6條、民法
07 第455條為請求，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返
08 還原告。2.被告應自115年2月17日起至遷讓前項房屋之日
09 止，按月給付原告3萬6,000元。3.願供擔保請准宣告假執
10 行。

11 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
12 述。

13 四、得心證之理由：

14 (一)原告主張上開事實，業據提出遺產分配協議書、建物所有權
15 狀、系爭租約、三重正義郵局存證號碼2834號存證信函、房
16 屋稅繳款書等件在卷為證（本院卷第19至33頁）。被告已於
17 相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出
18 書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第
19 1項規定，視同自認，堪信原告上開主張為真實。是系爭租
20 約租期既已於114年12月19日屆滿且未再續租，且兩造約定
21 被告最遲應於115年2月16日前遷讓返還系爭房屋，則原告依
22 系爭租約第6條、民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還
23 系爭房屋，自應准許。

24 (二)又系爭租約第6條約明：「…如不即時遷讓交還房屋時，甲
25 方（即原告）每月得向乙方（即被告，下同）請求按照租金
26 5倍之違約金至遷讓完了為止，乙方及連帶保證人丙方，絕
27 無異議。」，查被告自115年2月17日起，未依約遷讓返還系
28 爭房屋，原告得依上開系爭租約條款之約定，請求被告按月
29 給付違約金。本院復審酌原告於租期屆滿後繼續無權占用系
30 爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及
31 租金轉投資之收益，衡諸被告不依約搬遷，導致原告須另以

01 訴訟追討系爭房屋、喪失其他利用機會等不利益，及該項違
02 約金之目的係在督促被告履約，若被告自行儘速搬遷，自可
03 減免需支付違約金之不利益，再考量目前社會經濟狀況等因
04 素，認原告僅請求按月以相當於每月租金2倍金額計算之違
05 約金，尚無過苛情形，是原告此部分之請求，自應准許。

06 (三)再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
07 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
08 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
09 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
10 號判決意旨參照）。參諸系爭租約第5條約定，被告於簽定
11 系爭租約時，已經給付相當於2個月租金之押租金共計3萬6,
12 000元，原告於租期屆滿或租賃契約終止，被告返還系爭房
13 屋時，上開押租金應先抵充系爭租約所生債務。準此，經與
14 被告應給付之115年2月17日起至同年3月16日之違約金3萬6,
15 000元抵充後，原告所得請求之違約金，應自115年3月17日
16 起至騰空返還第1項房屋之日止計算，原告逾上開部分所為
17 之請求，為無理由。

18 五、從而，原告依系爭租約第6條、民法第455條，請求被告應將
19 系爭房屋騰空遷讓返還原告，及應自115年3月17日起至遷讓
20 返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元，為有理
21 由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

22 六、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
23 決，爰依職權宣告假執行。

24 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
25 後，認與本件判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘
26 明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

29 臺灣新北地方法院三重簡易庭

30 法 官 張誌洋

31 以上正本係照原本作成。

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
02 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
03 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
05 書 記 官 陳羽瑄