臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2152號

原　　告　寄居蟹租屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林佑任

訴訟代理人（兼送達代收人）

　　林筠臻

被　　告　張禹婷

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣捌萬壹佰壹拾柒元，及自民國一一四年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌萬壹佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。又按訴狀送達後，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、擴張或減縮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2款、第3款亦有明文。查原告原起訴請求：㈠被告應將新北市○○區○○街00號13樓之12房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告；㈡被告應自民國113年7月22日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬250元，及各期應給付

之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請求宣告假執行。嗣因原告已取回系爭房屋，遂撤回聲明㈠，並變更最終聲明為「㈠被告應給付原告11萬7,650元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請求宣告假執行」（本院卷第142、148頁），且追加民法第439條前段規定之請求權基礎，而不再依民法第179條規定主張（本院卷第143頁、第148頁）。經核原告撤回起訴聲明㈠部分，因被告並未為本案之言詞辯論，依上開規定，無須得被告同意，故原告撤回一部起訴已生效力；另追加、撤回請求權基礎部分，係本於兩造就系爭房屋之租賃糾紛所生之同一基礎事實，而請求金額之變更，則係減縮應受事項之聲明，揆諸前揭規定，於法均無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：被告於112年9月13日與原告簽立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年9月13日至113年9月12日止，並約定每月租金為9,800元，且管理費650元應由承租人負擔。查系爭租約已於113年9月12日屆期而終止，惟被告自113年4月13日起即未繳納每月租金及管理費，迄系爭租約屆期為止，共積欠原告租金及管理費5萬2,250元。又依系爭租約第14條第3項約定「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」，是原告自得向被告請求自同年月13日起至114年1月22日返還系爭房屋為止之相當月租金額，及以相當月租金額計算之違約金共8萬5,000元【計算式：（1萬9,600元×4個月）+（1萬9,600元/30日×10日）=

8萬5,000元】。從而，被告應給付原告13萬7,250元（計算式：5萬2,250元+8萬5,000元=13萬7,250元），扣除被告給付之押租金1萬9,600元後，被告尚應給付原告11萬7,650元（計算式：13萬7,250元-1萬9,600元=11萬7,650元）。為此，爰依民法第439條前段、系爭租約第3條前段、第5條、第14條第3項規定提起本訴，請求並聲明：㈠被告應給付原告11萬7,650元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請求宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造簽立系爭租約，約定租賃期間自112年9月13日至113年9月12日止，每月租金為9,800元、管理費650元，惟被告自113年4月13日起即未再繳交前開費用，迄租期屆至為止，共積欠原告4萬9,000元租金、3,250元管理費，合計5萬2,250元等情，業據提出與主張相符之系爭房屋113年度房屋稅繳款書、經公證之社會住宅轉租契約書及附件、社區公告、交易紀錄截圖等件為證（本院卷第14頁、第26-50頁、第150-154頁），堪認屬實。是原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付前開租金、管理費共計5萬2,250元，自屬有據。

㈡次查，依系爭租約第14條第1項、第3項之約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記」、「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」（本院卷第38頁），被告於系爭租約屆期時，本應將系爭房屋返還原

告，惟原告迄114年1月22日始取回系爭房屋，業據原告陳明在卷（本院卷第143頁），則原告依系爭租約前開約定請求被告給付自113年9月13日至114年1月22日期間（即4月10日）之相當月租金額4萬2,467元（9,800元x4月+9,800元/30日x10日=4萬2,467元，小數點以下四捨五入），亦屬有據。另原告固同時請求被告給付每月9,800元之違約金，惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異(最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照)。本院審酌社會住宅於性質上只租不售，且係為解決青年及弱勢家戶的基本居住需求之政策目的，認原告因被告未依約遷讓返還系爭房屋所受之損害，除租金及租金利息損失外，未見其他高額損害，且原告已請求被告給付遲延返還期間相當月租之金額，業如前述，若再課予被告高額違約金給付義務，殊非公允，故本院認為原告依前開約定所得請求之違約金應酌減至5,000元，始為適當。

㈢據上，原告依系爭租約之法律關係，得請求被告給付5萬2,250元租金及管理費、4萬2,467元相當月租金額、5,000元違約金，合計為9萬9,717元，經依系爭租約第4條約定扣除押租金1萬9,600元後，原告所得請求金額為8萬117元，應堪認定。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付8萬117元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即自114年3月1日起（本院卷第158-160頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，不待原告聲請，應依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額，

併為被告免為假執行之宣告；至原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，爰依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　蘇怡文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　黃靖芸