

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第180號

原告 陳許良子

鍾梅如

鍾雅芳

陳建志

陳悠萍

共同

訴訟代理人 陳為元律師

被告 瑞誼資產管理有限公司

法定代理人 江育勝

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國111年4月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返
還原告。

被告應自民國一一一年一月四日起至遷讓第一項房屋之日止，按
月給付新臺幣貳拾貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：被告於民國110年4月9日向原告承租門牌號碼臺
北市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋），租期自110
年4月10日起至116年5月31日止，110年6月1日起算租金，被
告需於110年4月12日給付第一個月租金新臺幣（下同）22萬
元，及押金44萬元，並約定第一年租金為每月22萬元，第二
年每月24萬元（下稱系爭租約），惟被告自110年7月起未給
付完整租金，原告於110年9月14日以存證信函催告給付租

01 金，然被告僅分別於110年9月16日給付11萬元、110年10月1
02 4日給付11萬元、110年11月22日給付7萬元後，即未再給付
03 租金，至110年12月29日止，已積欠6個月租金共132萬元，
04 扣除被告已交付租金29萬元，押租金44萬元，被告尚有59萬
05 元未給付，原告遂於110年12月29日以存證信函催告被告於
06 函到5日內給付租金，否則終止租約，被告於110年12月29日
07 收受後逾期仍未給付，系爭租約應於111年1月4日終止。又
08 依租賃契約書第6條第2項約定，被告應自111年1月4日起至
09 遷讓之日止，按月給付48萬元之違約金，乃依租賃、所有權
10 之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告
11 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應自111年1月4日
12 起至遷讓之日止，按月給付48萬元，且願供擔保請准宣告假
13 執行。

14 二、被告則以：因疫情原因造成經營困難，請求依民法第227條
15 之2之規定變更系爭契約之約定等語，資為抗辯，並聲明求
16 為判決駁回原告之訴。

17 三、本院得心證之理由

18 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
19 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
20 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
21 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
22 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
23 延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止
24 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
25 項、第455條前段定有明文。又按所有人對於無權占有或侵
26 奪其所有物者，得請求返還之。同法第767 條第1 項前段亦
27 有明文。

28 (二)經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之公證書、房
29 屋租賃契約書、存證信函、回執等件為證，且為被告所不爭
30 執，堪信為真。基此，原告請求被告遷讓返還系爭房屋及自
31 111年1月4日起至遷讓之日止，按月給付違約金，應屬有

01 據。惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
02 額，民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，
03 法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請
04 求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，
05 亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號
06 判例意旨可參）。觀諸兩造間所簽定之房屋租賃契約書第6
07 條第2項約定：「乙方（即被告）應於終止租約或租賃期屆
08 滿交還房屋，否則自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應
09 支付按房屋之貳倍計算之違約金至交還日為止。」等內容
10 （見本院卷第25頁），本院審酌原告於租約終止後被告繼續
11 無權占有系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租
12 金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告不依約搬遷，導
13 致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，再考量目前
14 社會經濟處於存款低利率之狀況，疫情期間造成生計困難等
15 因素，認原告請求按月以租金2倍計算之違約金尚屬過高，
16 應予酌減為按月以第一年租金1倍計算即22萬元為適當，逾
17 此範圍，即無可採。

18 （三）至被告雖以上開情詞置辯，惟按，契約成立後，情事變更，
19 非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲
20 請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。民法第227條
21 之3第1項定有明文。查本件被告未依約給付租金，原告因而
22 依法終止租約，租約終止後，自無上開規定之適用，是被告
23 此部分抗辯，尚無可採。

24 四、從而，原告依上開法律關係，訴請：（一）被告應將系爭房屋騰
25 空遷讓返還原告；（二）被告應自111年1月4日起至遷讓之日
26 止，按月給付22萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
27 求，為無理由，應予駁回，此部分假執行之聲請，失所附
28 麗，併予駁回。

29 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
30 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
31 之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，訴訟

01 費用由被告負擔。

02 中 華 民 國 111 年 5 月 2 日

03 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
06 按他造當事人之人數附繕本）。

07 中 華 民 國 111 年 5 月 2 日

08 書記官 蘇彥宇