

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第918號

原告 丁桂華

訴訟代理人 黃代豐

被告 全穎國際保全股份有限公司

法定代理人 黃宗龍

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國111年8月1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○○○巷○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一一一年七月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參萬元及按月已到期應給付之違約金壹萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)被告於民國110年4月1日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），租期自110年4月1日起至111年3月31日止，租金為每月新臺幣（下同）1萬元（下稱系爭租約），原告111年1月底即向被告表示約滿不再續租，於111年3月25日復以存證信函告知被告期滿不續租，惟被告於系爭租約期滿後遲未遷移，未返還門禁鑰匙等相關物品，依房屋租賃契約書第6條之約定，原告得請求自111年4月起至6月止按租金5倍之違約金共15萬元，乃依租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告15萬元，及

01 自111年7月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付
02 原告5萬元，且願供擔保請准宣告假執行。

03 (二)對被告抗辯之陳述：系爭房屋租給被告時，有告知訴外人周
04 芷彤住在裡面，如果被告願意繼續讓周芷彤住，可向其收取
05 租金，如不要，也可要求其離開，而被告選擇繼續讓周芷彤
06 住，因此是被告同意轉租給周芷彤，而周芷彤也是交房租給
07 被告。黃代豐並未委託周芷彤為鑰匙代收人等語。

08 二、被告則以：被告已於111年3月31日清空返還系爭房屋，並將
09 門禁交付原告指定之人即周芷彤，周芷彤於兩造訂立系爭租
10 約前即已住在系爭房屋，111年3月31日後，周芷彤即未在給
11 付租金予被告等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之
12 訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、本院得心證之理由

14 本件原告主張兩造簽訂系爭租約，被告向其承租系爭房屋之
15 事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃契約書為證，且為
16 被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應返還系爭房屋
17 及給付違約金等情，則為兩造所爭執，被告並以上開情詞置
18 辯，茲審認如下：

19 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租
20 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、
21 第455條前段分別定有明文。

22 (二)經查，觀諸被告所提出之對話記錄（見本院卷第121頁），
23 該對話記錄並非係兩造間之對話，而係被告與周芷彤之對
24 話，二人約定由被告留鑰匙予周芷彤後再交付原告代理人，
25 則被告縱將系爭房屋之鑰匙交付予周芷彤，亦難認已將系爭
26 房屋騰空返還原告，蓋因與被告簽訂系爭租約者為原告，而
27 非周芷彤，被告應交付原告或其代理人始屬清償，尚難僅因
28 被告有委託周芷彤，即認已履行返還義務。基此，原告請求
29 被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬有據。至被告雖辯
30 稱原告代理人有指定周芷彤收受鑰匙乙節，則未舉證以實其
31 說，自無可採。

01 (二)又觀諸兩造間所簽定之房屋租賃契約書第6條約定：「乙方
02 (即被告)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出
03 租外，應即日將租賃房屋誠心按照原告遷空交還甲方，不得
04 藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方
05 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
06 止，…。」等內容(見本院卷第23頁)，本院審酌原告於租
07 約屆期後被告未歸還系爭房屋，其所受積極損害、所失利
08 益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告不
09 依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利
10 益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，疫情期間
11 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
12 約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金1倍計算即1萬元為適
13 當，逾此範圍，即無可採。

14 四、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋騰
15 空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告3萬元，及自111年7月1
16 日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告1萬元，
17 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
18 回，此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

19 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
20 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
21 之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，但被
22 告聲明願供擔保，請准免為假執行，尚無不合，爰諭知相當
23 擔保金准許之。並依職權確定訴訟費用為1,550元(第一審
24 裁判費)由被告負擔。

25 中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
26 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 按他造當事人之人數附繕本)。

30 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
31 書記官 蘇彥宇