臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1142號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 王玉芬

訴訟代理人 劉啟貞

被告 蔡高碧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號11樓之11之房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣3萬7200元，及自民國112年10月21日起至清償日止，依附表計算之違約金。

被告應給付原告新臺幣7萬1336元，及自民國113年8月1日起至騰空返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬8460元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告就本判決第一項如以新臺幣358萬7296元；就本判決第二項如以新臺幣4萬3524元；就本判決第三項如以新臺幣7萬1336元，並按月以新臺幣1萬8460元，各為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原告變更，但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3款定有明文。查原告主張被告於租約終止後未遷讓房屋而應依約給付原告使用費部分，起訴時聲明請求被告自民國113年3月9日起至騰空返還租賃房屋止，按月給付原告新臺幣(下同)18,460元(本院卷第10頁)，後變更聲明為被告應給付原告71,

01 336元，並自113年8月1日起至騰空返還系爭房屋予原告之日
02 止，按月給付原告18,460元(本院卷第81頁)，核屬減縮應受
03 判決事項之聲明，依上規定，應予准許。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
05 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
06 為判決，合先敘明。

07 貳、實體事項

08 一、原告主張：

09 (一)被告前承租原告所管理之門牌號碼臺北市○○區○○路0段
10 000巷00號11樓之11之社會住宅(下稱系爭房屋)，並簽訂
11 臺北市社會住宅租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間自
12 111年2月1日起至113年12月31日止，租金每月14,200元，
13 又因被告符合系爭租約第5條之1規定之補貼條件，每月租金
14 補助4,900元，故實付之每月租金為9,300元(00000-000
15 0)，惟被告未依約繳納租金，原告於112年12月22日、113
16 年1月18日發函催告被告繳清欠費未果，原告復於113年2月2
17 2日發函通知如未繳清即於113年3月8日終止租約，經送達被
18 告而發生終止之效力。被告尚欠112年10月起積欠租金共計3
19 7,200元。

20 (二)依系爭租約第5條第1、2項約定，被告逾期繳交租金，應依
21 逾期未滿1個月按欠額加收2%，逾期1個月以上未滿2個月按
22 欠額加收4%，逾期2個月以上未滿3個月按欠額加收6%，逾
23 期3個月以上未滿4個月按欠額加收之8%，餘依此類推，最
24 高按欠額加收20%之違約金；違約金計收標準以第5條之1第
25 1項應給付之實付租金計算之，故原告自得請求被告給付依
26 上開約定計算如附表所示之違約金，共計6,324元。又依系
27 爭租約第23條約定，被告於租賃關係終止後，應自終止租約
28 之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月依第5條約定之租金
29 之1.3倍即18,460元(14200×1.3)給付占用期間之使用費。
30 系爭租約業已合法終止，然被告尚占用系爭房屋，其於113
31 年3月繳納部分租金，經比例計算生使用費6,796元，並於6

01 月繳納部分使用費9,300元，故自113年3月9日起至7月31日
02 止，應繳納使用費71,336元（6796+18460+18460+【00000-0
03 000】+18460），並自113年8月1日起至騰空返還系爭房屋予
04 原告之日止，按月給付原告18,460元。

05 (三)爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應
06 將系爭房屋騰空返還予原告；另應給付原告37,200元，及自
07 112年10月21日起至清償日止，如附表所示之違約金；並應
08 給付使用費71,336元，及自113年8月1日起至將系爭房屋騰
09 空返還予原告之日止，按月給付原告使用費18,460元。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
11 述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人租金支
14 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
15 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物
16 為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
17 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並
18 應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第455條前
19 段、第440條第1項、第2項前段分別定有明文。次按承租人
20 積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，得收回房
21 屋，土地法第100條第3款亦有明文。又按租金未經折扣時每
22 月14,200元；乙方（即被告，下同）應於每月20日前依前
23 條規定繳款，逾期不繳者，應依逾期未滿1個月按欠額加收
24 2%，逾期1個月以上未滿2個月按欠額加收4%，逾期2個月以
25 上未滿3個月按欠額加收6%，逾期3個月以上未滿4個月按欠
26 損害收8%，餘此類推，最高按欠額20%計算之違約金；乙方
27 積欠租金達二個月，經催告仍不清償者，甲方（即原告）得
28 隨時終止租約，乙方不得異議；乙方應自終止租約之翌日起
29 至返還房屋之日止按月依第五條約定之租金之1.3倍給付占
30 用期間之使用費（損害賠償金），系爭租約第5條第1項、第
31 2項、第12條第1項第3款、第23條亦有明定。

01 (二)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約（本院卷第25
02 -40頁）、公證書（本院卷第23-24頁）、原告112年2月22
03 日、113年1月18日、113年2月2日函及回執（本院卷第41-46
04 頁）等件為證，並有系爭房屋土地建物查詢資料（本院卷第
05 64-3、64-4頁）可按，而被告經合法通知未到庭爭執，亦未
06 提出書狀為任何聲明或陳述，依法視同自認，原告之主張自
07 堪信屬實。堪認被告未依約繳納租金，系爭租約業經原告合
08 法終止，被告繼續占有系爭房屋即失合法權源，原告依前開
09 規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，應屬有據。且
10 原告依系爭租約第5條第1項、第12條第1項第3款、第23條
11 之約定，請求被告給付自112年10月起至113年2月止積欠之
12 租金37,200元，及自112年10月21日起至清償日止，如附表
13 所示之違約金，暨自租約終止日翌日即113年3月9日起至113
14 年7月31日間所生之使用費71,336元，並自113年8月1日起至
15 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告使用費即損害賠償
16 18,460元，亦屬有據。

17 四、綜上所述，原告依系爭租約上開約定，請求被告將系爭房屋
18 騰空返還予原告，並請求被告給付租金37,200元，及自112
19 年10月21日起至清償日止，如附表所示之違約金，並給付使
20 用費71,336元，及自113年8月1日起至將系爭房屋騰空返還
21 予原告之日止，按月給付原告使用費18,460元，均為有理
22 由，應予准許。

23 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
24 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第4
25 36條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
26 如預供擔保，得免為假執行。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

30 法 官 李陸華

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

04 書記官 張肇嘉

05 附表：

06

月份	違約金計算方式		違約金 (租金×欠扣 繳比例)
	逾期月數	欠扣繳比例	
113年7月	逾期欠繳未滿1個月	2%	
113年6月	逾期欠繳已滿2個月	4%	
113年5月	逾期欠繳已滿3個月	6%	
113年4月	逾期欠繳已滿4個月	8%	
113年3月	逾期欠繳已滿5個月	10%	
113年2月	逾期欠繳已滿6個月	12%	
113年1月	逾期欠繳已滿7個月	14%	1,302元
112年12月	逾期欠繳已滿8個月	16%	1,488元
112年11月	逾期欠繳已滿9個月	18%	1,674元
112年10月	逾期欠繳已滿10個月	20%	1,860元
	小 計		6,324元