

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1360號

原告 聯勝資產管理顧問有限公司

法定代理人 林政緯

訴訟代理人 蕭淳晏

被告 吳思賢

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國115年4月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號0樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年10月1日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣30,516元由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣2,439,553元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第2項已到期部分得假執行；但被告如各期以新臺幣25,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，併引用原告之書狀及陳述。

二、原告主張略以：被告於民國114年2月7日向原告承租訴外人張美珠所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號0樓房屋（下稱系爭房屋），租期自114年2月15日起至115年2月14日止，每月租金17,000元，每月15日前支付，押金34,000元，並簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），依系爭租約第14條第3項約定：「承租人（即被告）未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業（即原告）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。」。詎被告於114年2月15日後即未依約給付租金，已積欠8個月租金未繳，原告於系爭租約租期屆滿前，寄發存證信函通知被告114年9月30日已終止系爭租約，爰依系爭租約第14條約定，請求被告返還系爭房屋及自114年10月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付相當月租金額及違約金合計34,000元等情，業據提出114年度北院民公芸字第00278號公證書、系爭租約、出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書、新莊思源路郵局存證號碼000221號存證信函等件為證（見本院卷第13至15、17至29、35、37至71頁）。被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項，視同自認，堪信原告之主張為真正。

三、查系爭租約第14條第3項並未就違約金之性質為其他特別約定，依民法第250條第2項規定，本件原告所請求之違約金應屬賠償總額預定性違約金，其目的在於填補原告因被告未依期限返還系爭房屋時所受之損害。而被告未依期限返還系爭房屋時，原告所受之損害為無法使用、收益系爭房屋，致無法獲得相當於租金之利益，故審酌如請求相當月租金額外復請求相當月租金額計算之違約金，本院認尚屬偏高，爰依職權酌減原告得請求相當月租金額及違約金合計為25,000元（17,000元+8,000元違約金）為合理。

四、綜上述，原告依系爭租約第14條約定請求被告如主文第1項及第2項所示，為有理由，應予准許，於此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應

01 併予駁回。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日

04 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

05 法 官 蔡寶樺

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日

11 書記官 黃品瑄