

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1425號

原告 邱瓊慧

訴訟代理人 蔡明賢

被告 邱俊源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路0000巷00弄00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國113年5月1日起至遷讓房屋止，按月給付原告新臺幣25,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,760元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國111年4月26日向原告承租門牌號碼臺南市○區○○路0000巷00弄00號房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自111年5月1日起至112年4月30日，嗣復延長至113年4月30日止，租金為每月新臺幣(下同)25,000元，並應於每月1日前給付(下稱系爭租賃契約)。詎被告於113年4月30日租期屆滿後，未依約搬遷返還系爭房屋並無權占有，依約得請求被告返還系爭房屋，並給付未遵期遷讓房屋案租金3倍計算之違約金。為此，爰依系爭租賃契約之法律關係，提起本件訴

01 訟。

02 (二)並聲明：

03 1、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

04 2、被告應自113年5月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告7
05 5,000元。

06 3、願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
08 陳述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)本件原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋租賃契約
11 書、契約內容變更同意書、系爭建物所有權狀等件為證(卷
12 一第25頁；卷三第27-31頁)，而被告受合法之通知，未於言
13 詞辯論期日到場爭執，復未提出任何書狀供本院審酌，自應
14 認原告主張為真實。

15 (二)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
16 方支付租金之契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
17 物，民法第421條第1項、第455條前段分別定有明文。經
18 查，系爭租賃契約業於113年4月30日即為屆滿終止，有契約
19 內容變更同意書在卷可參(卷三第頁31)，準此，系爭租賃契
20 約既已終止，原告請求被告將系爭房屋遷讓交還原告，即屬
21 有據，應予准許。

22 (三)次依系爭租賃契約第7條第2項之約定，乙方(即被告)於本租
23 賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原
24 狀騰空遷讓交還，被告不得藉詞推諉或主張任何權益，如不
25 及時騰空遷讓交還房屋時，甲方(即原告)得向被告請求按照
26 房租增加3倍之違約金至遷讓之日止(卷三第28頁)。復按除
27 當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害
28 之賠償總額(最高法院108年度台上字第81號判決意旨參
29 照)。約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數
30 額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債
31 務人之聲請(最高法院103年台上字第179號判決意旨參照)。

01 (四)經查，原告主張被告於系爭租賃契約租約113年4月30日屆滿
02 終止後，仍繼續占有系爭房屋，迄未搬遷一節，已如前述，
03 而觀諸上開系爭租賃契約第7條第2項之約定，係以確保債務
04 履行為目的，約定被告遲延返還系爭房屋時所應支付之違約
05 金，別無原告另得請求被告賠償之約定，依民法第250條第2
06 項規定，應視為因不於適當時期履行債務所生損害之賠償總
07 額，性質上屬於賠償總額預定性之違約金。該等違約金之目
08 的既為填補原告之損害，本院審酌原告若無法如期收回系爭
09 房屋，其所受損害應為未能另行出租之租金損失，及被告違
10 約而生之催告返還系爭房屋、協商處理等成本損失，並衡諸
11 社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系爭租賃契約第7條
12 第2項關於違約金之約定尚嫌過高，應酌減為每月25,000元
13 為適當，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

14 四、綜上所述，原告本於系爭租賃契約之法律關係，請求被告騰
15 空遷讓系爭房屋予原告，及自113年5月1日起按月給付25,00
16 0元之本息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
17 理由，應予駁回。

18 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
19 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
20 款規定，依職權宣告假執行。

21 六、末按，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法
22 院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各
23 自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本
24 院審酌本件原告之訴雖一部勝訴，一部敗訴，惟原告僅請求
25 被告給付違約金部分一部敗訴；而一訴附帶請求違約金者，
26 於計算訴訟標的價額時，請求違約金部分，不併算其價額等
27 情，認為本件訴訟之訴訟費用，均由敗訴之被告負擔，較為
28 允洽，爰判決如主文第4項所示。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 田玉芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 113 年 10 月 31 日

書記官 黃紹齊