

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度原簡字第1號

原告 許義秋

訴訟代理人 莊艾潔律師

被告 張相輔

訴訟代理人 蔡銘書律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十三年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣玖萬元，及自民國一百一十三年八月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣柒萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。查本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○路○段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應自民國113年4月1

01 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下
02 同）7萬7,500元；(三)被告應自113年5月1日起至遷讓返還系
03 爭房屋之日止，按月給付原告1萬5,500元；(四)願供擔保，請
04 准宣告假執行。嗣於113年8月21日具狀追加訴之聲明第4項
05 為：(四)被告應給付原告9萬元，及自民事變更訴之聲明狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。又於
07 113年9月11日本院行言詞辯論程序時變更聲明為：(一)被告應
08 給付原告38萬7,500元，及自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應
10 給付原告9萬元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准
12 宣告假執行。此有民事變更訴之聲明狀、民事變更訴之聲明
13 (二)狀、本院言詞辯論筆錄附卷可稽（見卷第68、79、84
14 頁），原告前開所為追加之訴，係本於租賃契約之同一基礎
15 事實所為，其餘則為更正或補充法律上之陳述，均合於前揭
16 規定，應予准許，併此敘明。

17 二、次按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬
18 於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應
19 以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡
20 易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，同一地
21 方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定有
22 明文。查本件原告原聲明訴訟標的價額逾50萬元，本應適用
23 通常訴訟程序，嗣於本院審理中變更聲明如前，致其訴之全
24 部屬於民事訴訟法第427條第1項所定應適用簡易訴訟程序之
25 範圍，依前揭規定，自應由本院改用簡易程序繼續審理，併
26 予敘明。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：被告向原告承租系爭房屋，兩造乃於112年2月28
29 日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自
30 112年3月1日起至113年2月28日止，每月租金1萬5,500元。
31 嗣租期屆滿前，原告於113年2月26日以台北三張犁郵局第17

01 3號存證信函通知被告於113年2月28日租期屆滿後，同意被
02 告以原議定租金續住至113年3月31日，且被告應於113年3月
03 31日前騰空返還系爭房屋。詎被告遲至113年8月31日方遷讓
04 返還系爭房屋，並僅給付原告113年5月1日至113年8月31日
05 間相當於租金之不當得利，惟依系爭租約第6條約定，被告
06 自113年4月1日起至113年8月31日止，尚應給付原告按每月
07 租金五倍計算之違約金共計38萬7,500元【計算式：15,500
08 元×5倍×5月＝387,500元】；另依系爭租約第12條約定，被
09 告亦應給付原告因本件涉訟所繳納之訴訟費、律師費用等計
10 9萬元。爰依系爭租約第6條、第12條約定，提起本訴。並聲
11 明：

12 (一)被告應給付原告38萬7,500元，及自民事變更訴之聲明(二)狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 (二)被告應給付原告9萬元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 系爭租約第6條、第12條之約定，均屬免除或減輕預定契約
19 條款中原告之責任，並加重被告之責任，且系爭租約為原告
20 繕打制定，供予被告簽署，而被告為經濟弱勢，難以與原告
21 相抗衡，故系爭租約第6條、第12條對被告有重大之不利
22 益，顯失公平，依民法第247條之1第1、2、4款規定，應為
23 無效。縱認系爭租約第6條、第12條之約定有效，惟被告於
24 占有系爭房屋期間，仍有給付原告相當於租金之不當得利，
25 則原告是否受有損害並得否請求違約金，顯有可議，況本件
26 違約金約定顯然過高，依民法第252條規定，應予酌減。並
27 聲明：

28 (一)原告之訴駁回。

29 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告主張系爭租約於113年2月28日終止，原告同意被告以原

01 租金續住至同年3月31日，然被告至同年8月31日始返還系爭
02 房屋，並僅給付113年4月1日起至8月31日止相當於每月租金
03 之不當得利予原告等情，業據原告提出系爭租約、台北三張
04 犁郵局第173號存證信函、定恆法律事務所113年3月12日函
05 文為證，並為被告所不爭執（見卷第17-27頁、第80頁），
06 此部分事實首堪認定。

07 (二)至原告主張被告於系爭租約屆滿後未交還系爭房屋，其得依
08 系爭租約第6條之約定請求相當於月租金5倍之違約金，並得
09 依系爭租約第12條約定請求律師費用等語，則為被告否認，
10 辯稱：系爭租約第6條、第12條之約定對被告有重大不利
11 益，且顯失公平，依民法第247條之1第1、2、4款規定，應
12 屬無效等語。惟查：

13 1.系爭租約第6條、第12條有無違反民法第247條之1第1、2、4
14 款規定而無效：

15 (1)按民法第247條之1固規定：「依照當事人一方預定用於同類
16 契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯
17 失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款
18 之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使
19 他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方
20 當事人有重大不利益者」，惟所謂定型化契約應受衡平原則
21 限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依
22 該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡
23 平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居
24 於經濟弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益
25 （最高法院93年度台上字第710號判決意旨參照）。

26 (2)經查系爭租約文字雖大部分雖以電腦繕打，惟第1條約定載
27 明系爭房屋之地址，第2條載明租賃期限，第4項、第5條則
28 分別載明每月租金數額及繳納期限等，則均以手寫方式填
29 載，此有系爭租約影本可稽（見卷第17頁），足證系爭租約
30 條款並非由原告預定用於同類契約而供不特定多數人訂立契
31 約之用而作成。被告雖辯稱系爭租約第6條、第12條約定係

01 屬定型化契約條款，違反民法第247條之1第1、2、4款規定
02 而無效云云，然並未舉證證明系爭租約為原告事前預定用於
03 同類租約而簽訂，自無適用民法第247條之1之餘地，被告此
04 部分抗辯，難認有據。

05 2.原告請求被告給付38萬7,500元，有無理由：

06 (1)按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各
07 自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總
08 額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後
09 者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於
10 債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履
11 行債務，或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性
12 質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違
13 約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償
14 責任，均不受影響。當事人約定之違約金究屬何者，應依當
15 事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種
16 類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約
17 金與其他損害賠償併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性
18 違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並
19 得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義。又當事人
20 約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至
21 相當之數額。倘屬賠償總額預定性之違約金，自應以當事人
22 實際所受損害為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違約金，則
23 除應依一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事
24 人所受損害情形，始符違約罰之目的。

25 (2)查，系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方
26 同意參繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀千空交
27 還甲方...如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請
28 求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止...」、第12條
29 則約定「：乙方若有違約情事，致損害甲方權益時願聽從甲
30 方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均
31 應由乙方負責賠償。」，則被告於租期屆滿後，未能遵期遷

01 讓返還系爭房屋而有違約情事者，被告除應給付第6條所約
02 定之違約金外，如因此致原告受有損害，仍須依系爭租約第
03 12條約定賠償其損失，則系爭租約第6條約定顯非預先約定
04 一定之損害賠償總金額，核屬懲罰性違約金性質。茲審酌被
05 告延遲返還系爭房屋之違約情節，已影響原告規劃該房屋後
06 續使用收益，致原告除原可收取之租金外，尚包括系爭房屋
07 可為其他使用收益處分之利益；併參以原告為收回系爭房
08 屋，過程中仍有耗費相當勞力、時間，暨現今一般社會經濟
09 狀況及兩造之利益等一切情狀，認本件原告請求以原定租金
10 1倍計算即每月1萬5,500元之違約金，尚屬適當，應予准
11 許，是被告應給付原告113年4月1日起至113年8月31日止，
12 每月租金1倍計算之違約金共計7萬7,500元【計算式：15,50
13 0元×5月=77,500元】，逾此部分之請求，則屬無據，不應
14 准許。至被告抗辯原告已請求相當租金之不當得利，不得再
15 另請求違約金云云，恐有誤會，洵難採信。

16 3.原告請求被告給付9萬元，有無理由：

17 依系爭租約第12條約定「：乙方若有違約情事，致損害甲方
18 權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
19 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，查被告於系爭租
20 賃關係消滅後，未依約遷讓返還系爭房屋，顯屬違約，已如
21 前述，而原告因本件訴訟支出律師費用9萬元，業據原告提
22 出法律服務費用收據1紙為證（見卷第71頁），則原告依前
23 揭約定請求被告賠償律師費用9萬元，即屬有據，為有理
24 由。而系爭租約第12條應屬損害賠償之約定，性質上非屬違
25 約金，被告抗辯應予酌減云云，自難認可採。

26 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
31 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據，週年利

01 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
02 分別定有明文。查原告對於被告請求給付違約金及損害賠償
03 等，係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件民事變更訴之
04 聲明(二)狀繕本係於113年9月11日送達被告（見卷第83頁），
05 民事變更訴之聲明狀繕本則於113年8月26日送達被告（見卷
06 第73頁），揆諸上開說明，被告自收受前開書狀繕本時起即
07 應負遲延責任，則原告請求被告給付違約金部分自民事變更
08 訴之聲明(二)狀繕本送達翌日即113年9月12日起；另請求被告
09 給付律師費用部分自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即11
10 3年8月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲
11 延利息，核無不合，應予准許。

12 四、綜上，本件原告依據系爭租約第6條、第12條之約定，請求
13 被告給付7萬7,500元，及自113年9月12日起至清償日止，按
14 週年利率5%計算之利息；另請求被告給付9萬元，及自113
15 年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
16 理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

17 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
18 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
19 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
20 預供擔保，得免為假執行。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
25 原住民法庭 法官 陳威帆

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
30 書記官 黃文芳