

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3130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 許淑慧

被告 劉思齊

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國一一三年九月二十六日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地上、建號同段第三三八四號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○弄○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟零陸拾捌元，及其中新臺幣肆萬壹仟柒佰陸拾伍元自民國一一三年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之二計算之違約金。

被告應自民國一一三年三月二十九日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟捌佰陸拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告就臺北市所有、原告所管理、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地上、建號同段第三三八四號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○弄○號二樓房屋

01 (下稱本件房屋)，依民法第七百六十七條第一項前段規定
02 起訴請求，本件房屋坐落本院管轄區域內，依首揭規定，專
03 屬本院管轄。

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 第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造
06 辯論為判決，合先敘明。

07 貳、實體方面

08 一、原告部分：

09 (一) 訴之聲明：

10 1 被告應將本件房屋（即臺北市所有、原告為管理機關、坐
11 落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地
12 上、建號同段第三三八四號、門牌號碼臺北市○○區○○
13 街○○○巷○○弄○號二樓房屋）騰空遷讓返還予原告。

14 2 被告應給付原告新臺幣（下同）四萬一千七百六十五元，
15 及自民國一一二年六月二十一日起至清償日止，按附表一
16 計算之違約金。

17 3 被告應自一一三年三月二十九日起至返還本件房屋之日
18 止，按月給付原告七千八百六十五元。

19 (二) 原告起訴主張：本件房屋為臺北市所有，原告為管理機
20 關；兩造於一一二年二月一日訂立國民住宅租賃契約（下
21 稱本件租約），約定由被告向原告承租本件房屋，租賃期
22 間自同日起至一一三年十二月三十一日止，租金每月六千
23 零五十元（含管理費五百五十元），被告應於每月二十日
24 前繳納一個月租金，租金授權原告委託之金融機構自被告
25 在該行庫設立之帳戶自動扣繳，逾期應按附表計算違約
26 金，被告如積欠租金達二個月，經催告仍不清償，原告得
27 隨時終止租約收回本件房屋，租約經原告終止者，被告並
28 應自終止租約之翌日起至返還本件房屋之日止，按月依租
29 金一·三倍給付占用期間之使用費（損害賠償金）。詎被
30 告並未依約給付一一二年六至八月、十二月、一一三年
31 一、二月之租金，經原告於一一三年二月二十三日發函催

01 告，該催告函於同年月二十七日到達被告，被告仍未給
02 付，原告乃於同年三月二十六日發函終止本件租約，該函
03 文於同年月二十八日到達被告，本件租約已於是日終止。
04 惟被告迄未騰空遷讓返還本件房屋予原告，爰依民法第七
05 百六十七條第一項前段、第四百五十五條規定，請求被告
06 騰空遷讓返還本件房屋，並給付一一二年六月至八月、十二
07 月、一一三年一月至三月二十八日止共六個月又二十八日
08 積欠之租金四萬一千七百六十五元，及依本件租約第五條
09 第一項約定，自一一二年六月二十一日起計付如附表一計
10 算之違約金，以及依本件租約第十四條第二項約定，自一
11 一三年三月二十九日起至遷讓返還本件房屋之日止，按月
12 給付原告以租金一．三倍即七千八百六十五元計算之使用
13 費損害賠償金。

14 二、被告部分：

15 被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何
16 聲明或陳述。

17 三、原告主張之事實，業據提出臺北市國民住宅租賃契約書、原
18 告函、退件信封為證（見卷第十三至二五頁），核屬相符；
19 關於本件房屋自第一次登記時起即為臺北市所有，原告為管
20 理機關一節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料
21 可稽（見卷第四一頁）；被告經合法通知，無正當理由未到
22 庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依民事訴訟法第二百
23 八十條第三項前段，視同自認，原告之主張應堪信為真實。

24 四、茲分述如下：

25 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之，民法第七百六十七條第一項前段定有明文。

27 1 次按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；稱租賃
28 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支
29 付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承租人
30 租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
31 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契

01 約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
02 額，不得依前項之規定，終止契約；出租人非因左列情形
03 之一，不得收回房屋：(三)承租人積欠租金額，除擔保金抵
04 償外，達二個月以上時，民法第一百九十九條第一項、第
05 四百二十一條第一項、第四百三十九條前段、第四百四十
06 條第一、二項、土地法第一百條第三款亦有明定。

07 2 本件房屋自第一次登記時起即為臺北市所有，原告為管理
08 機關，兩造於一一二年二月一日訂立本件租約，約定由被
09 告向原告承租本件房屋，租賃期間自同日起至一一三年十
10 二月三十一日止，租金每月六千零五十元，被告應於每月
11 二十日前繳納一個月租金，其中第十四條「甲方（即原
12 告）隨時終止租約規定」第一項第二款約定：「乙方（即
13 被告）或其同居人或其允許為國宅使用之第三人有下列情
14 形之一者，甲方得隨時終止契約收回國宅，回復原狀所需
15 費用概由乙方負擔．．．(二)積欠租金達二個月，經催告仍
16 不清償者」，第十九條「送達」約定：「自國宅點交之日
17 起，甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之
18 送達地址，均以乙方承租國宅之地址為送達處所．．．甲
19 方依國宅地址所為之送達，即發生送達之效力．．．甲方
20 依國宅地址所為之送達，乙方拒收或無人收受而致退回
21 時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效
22 日」（見卷第十六至十八頁），被告並未依約給付一一二
23 年六至八月、十二月、一一三年一、二月共六個月（六
24 期）之租金，經原告於一一三年二月二十三日發函催告，
25 該催告函於同年月二十七日在被告承租之本件房屋第一次
26 投遞，因招領逾期退回，被告仍未給付，原告乃於同年三
27 月二十六日發函終止本件租約，該函文於同年月二十八日
28 在被告承租之本件房屋第一次投遞，仍因招領逾期退回，
29 前已述及，依前揭法條、約定，本件租約業因被告積欠六
30 個月以上租金，經原告催告仍不清償，而經原告於一一三
31 年三月二十八日合法終止甚明。

01 3 本件租約既經原告於一一三年三月二十八日終止，被告自
02 是日起即喪失繼續占有使用本件房屋之權源，為無權占有
03 本件房屋，原告依民法第七百六十七條第一項、第四百五
04 十五條規定請求被告將本件房屋騰空遷讓返還予原告，自
05 屬有據。

06 (二) 次按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；當事人
07 得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，
08 除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
09 額，民法第一百九十九條第一項、第二百五十條第一項、
10 第二項前段亦有明定。而本件租約第五條「租金、違約
11 金」第一項約定：「租金每月六千零五十元（含管理維護
12 費五百五十元），乙方應於每月二十日前依前條規定繳納
13 一個月租金，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約
14 金．．．□逾期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分
15 之二。□逾期繳納在一個月以上（含）未滿二個月者，照
16 該期欠額加收百分之四。□逾期繳納在二個月以上（含）
17 未滿三個月者，照該期欠額加收百分之六。□逾期繳納在
18 三個月以上（含）未滿四個月者，照該期欠額加收百分之
19 八。餘此類推，最高以追繳百分之二十為限」；第十四條
20 「甲方隨時終止租約規定」第二項約定：「甲方依本契約
21 規定終止租約時，乙方應自終止租約之翌日起至返還承租
22 國宅之日止，按月依租金之一點三倍給付占用期間之使用
23 費（損害賠償金）」；第十七條「退租及使用費（損害賠
24 償金）之計收」第二項約定：「乙方未依約將國宅騰空返
25 還甲方，應負損害賠償責任，並按月依租金之一．三倍給
26 付占用期間之使用費（損害賠償金）」（見卷第十三、十
27 四、十六、十七頁）。

28 1 本件租約約定被告每月租金數額為六千零五十元，被告竟
29 未依約給付一一二年六至八月、十二月、一一三年一月至
30 三月二十八日止共六個月又二十八日之租金計四萬一千七
31 百六十五元（計算式：①「每月租金數額」六千零五十

01 元，乘以六個月等於三萬六千三百元；②「每月租金數
02 額」乘以二十八日除以三十一日，約等於五千四百六十五
03 元【小數點以下四捨五入】，①、②合計），前業提及，
04 原告依本件租約所定租金請求權請求被告如數給付，自無
05 不合。

06 2 又本件租約因被告積欠六個月以上之租金，經催告仍未清
07 償，經原告依本件租約第十四條第一項第二款約定於一一
08 三年三月二十八日終止，被告自是日起喪失繼續占有使用
09 本件房屋之法律上權源，應即將本件房屋騰空遷讓返還原
10 告，業如前述，但被告迄仍繼續占有使用本件房屋，原告
11 依本件租約第十四條第二項、第十七條第二項約定，請求
12 被告自本件租約終止翌日即一一三年三月二十九日起至遷
13 讓返還本件房屋予原告之日止，按月給付原告按租金一·
14 三倍即七千八百六十五元（計算式：「每月租金數額」六
15 千零五十元，乘以一·三倍）計算之使用費（損害賠償
16 金），亦無不合。

17 3 就被告積欠之租金，原告另依本件租約第五條第一項約定
18 請求被告計付違約金，固非全然無據，然被告並非於一一
19 二年六月二十一日起即積欠原告四萬一千七百六十五元之
20 租金，是筆租金係累積一一二年六月至一一三年三月二十
21 八日短付之租金，已如前載，原告請求被告給付以計至一
22 一三年三月二十八日止積欠之租金總額（四萬一千七百六
23 十五元）、自一一二年六月二十一日起按附表所示標準計
24 算之違約金，已超逾約定之違約金數額甚明；況約定之違
25 約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十
26 二條規定甚明，約定之違約金苟有過高情事，法院即得依
27 民法第二百五十二條規定核減至相當之數額，並無應待至
28 債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以
29 職權為之，亦得由債務人訴請法院核減；至於是否相當，
30 即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情
31 形，以為斟酌之標準，且約定之違約金過高者，除出於債

01 務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履
02 行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相
03 當之數額，最高法院七十九年台上字第一六一二、一九一
04 五號著有裁判可資參照；本件租約第五條第一項，係就承
05 租人遲誤給付租金時之違約金規定，性質為遲誤給付租金
06 之損害賠償，而承租人遲誤給付租金，出租人所受損害為
07 租金遲誤期間之利息，參諸現今存款利率甚低，週年利率
08 多低於百分之二，此為週知之事實，則原告因被告遲誤租
09 金所受損害，以是筆租金週年利率百分之二計算為適當，
10 爰將違約金計算標準酌減為週年利率百分之二計算，並依
11 酌減後之違約金標準，核實計算一一二年六至八月、十二
12 月、一一三年一月、二月積欠之租金每月各六千零五十
13 元，計至一一三年三月止之違約金數額為三百零三元（詳
14 見附表二），以及命被告給付四萬一千七百六十五元自一
15 一三年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之二
16 計算之違約金。

17 五、綜上所述，本件房屋自第一次登記時起即為臺北市所有，原
18 告為管理機關，兩造於一一二年二月一日訂立本件租約，約
19 定由被告向原告承租本件房屋，本件租約因被告積欠六個月
20 以上之租金，經催告仍未清償，經原告依本件租約第十四條
21 第一項第二款約定於一一三年三月二十八日終止，被告迄未
22 遷讓返還本件房屋及繳清積欠之租金，從而，原告依民法第
23 七百六十七條第一項前段規定請求被告騰空遷讓返還本件房
24 屋，依本件租約租金請求權請求被告給付積欠之租金四萬一
25 千七百六十五元，及依本件租約第五條第一項約定請求被告
26 給付遲誤（一一二年六至八月、十二月、一一三年一、二
27 月）租金之違約金三百零三元（計算式詳如附表二），暨四
28 萬一千七百六十五元自一一三年三月二十九日起至清償日
29 止，按週年利率百分之二計算之違約金，以及依本件租約第
30 十四條第二項、第十七條第二項約定，請求被告自一一三年
31 三月二十九日起至遷讓返還本件房屋之日止，按月給付原告

01 違約金七千八百六十五元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍
02 之請求（即過高之違約金部分），則無理由，不應准許，爰
03 予駁回。

04 據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
05 訟法第三百八十五條第一項前段、第七十九條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
07 民事第四庭 法官 洪文慧

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
12 書記官 王緯騏

13 附表一：原告請求遲誤租金之違約金標準

14

逾期期間	違約金計算標準
未滿一月	欠費數額百分之二
一月以上未滿二月	欠費數額百分之四
二月以上未滿三月	欠費數額百分之六
三月以上未滿四月	欠費數額百分之八
四月以上未滿五月	欠費數額百分之十
五月以上未滿六月	欠費數額百分之十二
六月以上未滿七月	欠費數額百分之十四
七月以上未滿八月	欠費數額百分之十六
八月以上未滿九月	欠費數額百分之十八
九月以上	欠費數額百分之二十

15 附表二：被告一一三年三月二十八日以前應付違約金計算式

16

【小數點以下四捨五入】

17

租金期別	租金金額	違約金計算期間	違約金數額

(續上頁)

01

	(新臺幣)	(週年利率 2%)	(新臺幣)
112年06月	6,050	112.07~113.03	91
112年07月	6,050	112.08~113.03	81
112年08月	6,050	112.09~113.03	71
112年12月	6,050	113.01~113.03	30
113年01月	6,050	113.02~113.03	20
113年02月	6,050	113.03	10
合 計	36,300	合 計	303