

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第5401號

原告 臺北市住宅及都市更新中心

法定代理人 李四川

訴訟代理人 劉啟貞

被告 陳柏儒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國112年7月19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○○○號三樓之八之房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟玖佰零玖元，及自民國一百一十一年九月二十一起至清償日止，依附表計算之違約金。

被告應給付原告新臺幣陸仟玖佰柒拾捌元，及自民國一百一十二年一月一日起至騰空返還第一項之房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟伍佰貳拾元。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟參佰柒拾伍元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件依原告所提出之臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約）第32條約定（見本院卷第28頁），兩造合意以本院為管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一) 被告承租臺北市所有並委託原告經營管理坐落臺北市○○
02 區○○路000號3樓之8之健康社會住宅（下稱系爭房屋，
03 房屋編號269），兩造簽訂系爭租約，租賃期間自民國111
04 年8月1日起至113年7月31日止，租金每月新臺幣（下同）
05 10,400元。因被告於111年10月29日8時42分許起，陸續至
06 同樓層3樓之1及3樓之7踹門、用力拍打牆面、拿物品敲擊
07 牆面、於廊道丟擲物品，又於同日18時6分許走出房屋大
08 聲咆哮、拉3樓之7門把試圖開門、拍打大門、拿雨傘敲擊
09 牆壁，該情形經調閱監視器影像確認。被告上開行為已造
10 成周遭鄰居心生恐懼，影響社區公共安寧，原告乃依系爭
11 租約第12條第1項第14款約定，以111年11月9日臺北住都
12 住服字第1100000000號函文通知被告於111年12月15日終
13 止系爭租約，該函文於同年11月11日送達被告，是系爭租
14 約已於111年12月15日終止。

15 (二) 系爭租約既已終止，依系爭租約第22條第1項約定及民法
16 第455條規定，原告得請求被告自系爭房屋遷出並將房屋
17 返還予原告。又系爭房屋租金為每月10,400元，被告符合
18 系爭租約第5條之1所定條件，每月租金補助4,290元，故
19 每月實付租金6,110元；且依111年臺北市社會住宅因應嚴
20 重特殊傳染性肺炎疫情影響租金優惠紓困措施，111年8月
21 至同年10月實付租金減收12%，實施期間減收租金將於次
22 月起，逐月折抵應繳租金；另被告逾期不繳租金，原告自
23 得依系爭租約第5條第1項約定加收懲罰性違約金，故請求
24 被告給付自111年9月至同年11月積欠租金共14,909元（計
25 算式如附表所示），及自111年9月21日起至清償日止，依
26 附表計算之違約金。再系爭租約終止後，被告仍占用系爭
27 房屋，依系爭租約第23條約定，被告應給付占用期間之使
28 用費（損害賠償金）即約定租金之1.3倍，故被告應給付原
29 告自租約終止翌日即111年12月16日至111年12月31日之使
30 用費6,978元（計算式如附表所示），及自112年1月1日起
31 至返還系爭房屋之日止，按月給付使用費13,520元（計算

01 式：10,400×1.3=13,520）。

02 （三）並聲明：1. 被告應將坐落臺北市○○區○○路000號3樓之
03 8之房屋騰空返還予原告；2. 被告應給付原告14,909元，
04 及自111年9月21日起至清償日止，依附表計算之違約金；
05 3. 被告應給付原告6,978元，及自112年1月1日起至騰空返
06 還第一項之房屋予原告之日止，按月給付原告13,520元。

07 二、被告於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
08 述。

09 三、按系爭租約第12條第1項第14款約定：「乙方（即被告）…
10 有下列情事之一，甲方（即原告）得隨時終止本契約，乙方
11 不得異議：…十四、乙方如有其他影響社區公共安全、安
12 寧、衛生等情事，經查明屬實者」、第22條第1項約定：
13 「本契約終止或屆滿時，乙方…將房屋於租期屆滿日或租約
14 終止日騰空並回復原狀，點交甲方接管…」、系爭租約第5
15 條第1項約定：「租金每月新臺幣（以下同）10,400元；乙
16 方應於每月二十日前依前條規定繳款，逾期不繳者，應依下
17 列規定加收懲罰性違約金，絕無異議：1. 逾期繳納未滿一個
18 月者，照該期欠額加收百分之二。2. 逾期繳納在一個月以上
19 未滿二個月者，照該期欠額加收百分之四。3. 逾期繳納在二
20 個月以上未滿三個月者，照該期欠額加收百分之六。4. 逾期
21 繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收百分之
22 八。餘此類推，最高以追繳百分之二十為限」、系爭租約第
23 23條約定：「乙方未依前條規定將房屋返還甲方，應負損害
24 賠償責任，並自租期屆滿翌日或租約終止翌日起按月依第五
25 條約定租金之一點三倍給付占用期間之使用費（損害賠償
26 金）」，及民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止
27 後，應返還租賃物」。查原告主張之事實，業據其提出臺北
28 市社會住宅租賃契約書暨公證書、中工公寓大廈管理維護有
29 限公司函、監視器影像光碟暨截圖、系爭終止函暨回執及原
30 告減收租金函文各1件為證。而被告已於相當時期受合法之
31 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事

01 訴訟法第280條第3項準用同法第1項規定，視同自認，是應
02 認原告之主張為真實。從而，原告請求被告給付如主文所
03 示，為有理由，應予准許。

04 四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
05 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
06 假執行。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
08 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

10 臺北簡易庭

11 法 官 郭麗萍

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
14 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
15 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

17 書記官 陳怡如

18 計 算 書

19 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

20 第一審裁判費 13,375元

21 合 計 13,375元