

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第1515號

原告 陳阿免
被告 孫明菁
訴訟代理人 袁啟恩律師
被告 呂明月

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國113年9月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬陸仟伍捌拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五（並於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息），餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆萬陸仟伍捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查原告起訴時係請求被告應將坐落於臺北市○○區○○街00巷00○00號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告（本院卷一第9頁），而該不動產所在地為臺北市萬華區，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款定有明文。查原告起訴時請求：（一）被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）139,600元，及自民國112年6月3日起至遷讓之日止按月賠償139,600元；（二）被告應給付原告20,500元（即損害賠償：熱水器5,500元、馬達5,000元、紗窗2,000元及清潔油漆費8,000元）。嗣被告將系爭房屋全部遷讓返還原告，

01 原告乃撤回第1項關於遷讓房屋之聲明，就請求金額部分，
02 迭次變更後，確認聲明為：被告應給付原告914,268元（本
03 院卷二第132頁），核與前揭規定相符，應予准許。

04 三、本件被告呂明月經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
05 核無民事訴訟法第386條所列各款情事，依同法第433條之3
06 規定，依職權由一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 （一）被告孫明菁前向原告承租系爭房屋，於000年0月間偷偷搬
10 走，積欠租金及水電費共2萬多元，且將系爭房屋弄得非
11 常髒亂。原告將系爭房屋重新裝修後，被告孫明菁又請求
12 原告出租系爭房屋，並繳清前開2萬多元。兩造於108年5
13 月30日簽訂108年5月30日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
14 租約），由被告孫明菁向原告承租系爭房屋，被告呂明月
15 為連帶保證人，原訂租期自108年6月4日起至111年6月3日
16 止，每月租金13,500元及水費400元，共13,900元。原告
17 於111年6月3日前就要求被告快點搬走，但被告不搬，故
18 意拖延數月，原告怕變成不定期租賃契約，無奈修改期限
19 為112年6月3日，並自111年6月4日起增加500元，故每月
20 租金為14,000元及水費400元，共14,400元。詎被告自112
21 年6月3日租期屆滿後仍拒絕搬遷，其就系爭房屋即屬無權
22 占有，自應按月賠償租金損害。原告雖收取被告之給付，
23 但並非同意被告續約。又原告提起本訴後，被告已於113
24 年4月18日搬離，並於同年4月20日交還系爭房屋之鑰匙予
25 原告。

26 （二）被告仍積欠款項如下：

27 1. 租金135,800元：被告尚欠109年1、5月、110年4、7、8
28 月、112年10、11月、113年2、3月的租金，扣除被告於
29 113年4月8日匯款30,800元（包含2個月租金30,000元及
30 水費800元），尚欠7個月。因租期每月首日為4日，被告
31 於同年4月20日才交鑰匙給原告，要加計17天的租金，

01 共7個月又17天。於扣除2個月押金後，被告尚欠5個月
02 又17天的租金共107,000元；另被告積欠111年11、12月
03 每月14,000元租金及水費400元，共28,800元，以上合
04 計135,800元。

05 2. 馬達費5,500元：當初交屋時馬達是全新品，被告故意
06 破壞電動門馬達2次，修理費各為3,000元、2,500元，
07 這些費用是被告修繕費用，但被告從應給付原告的租金
08 中扣除。

09 3. 熱水器5,500元：原告於106年間租給被告房屋時，熱水
10 器是剛裝新的，被告於000年0月間告知熱水器壞掉，叫
11 原告去修，原告說租約到期，要求被告搬走，故熱水器
12 尚未修繕。當初購買熱水器價格是7,500元，因時間太
13 久，提不出證明，故請求5,500元。

14 4. 遙控器3,500元：被告搬走後，少1副遙控器，需要更換
15 1組，因遙控器需整組拷貝，故請求3,500元。

16 5. 日光燈2組共3,500元（含工人裝修費）：閣樓天花板之
17 日光燈1組、外面側門門口天花板日光燈1組，都遭被告
18 弄壞，這2組燈都是106年裝的，購買證明已遺失。

19 6. 紗窗4,000元（含工人費用）：閣樓紗窗及樓下紗窗有
20 破洞，紗窗是105年訂作的氣密窗，當時是連氣密窗及
21 鐵門一起施作，花了好幾萬元，現在提不出證明。

22 7. 鐵門修繕10,000元（含工人費用）：當初交屋時，鐵門
23 是全新品。被告故意破壞鐵門，且修不好，故請求更換
24 費用10,000元。

25 8. 電費1,468元：被告積欠113年3、4月電費1,468元。

26 9. 油漆10,000元：原告在106年5月新裝潢，剛油漆好，被
27 告雖未亂塗鴉，但牆面有點黑且使用釘子，需補洞才能
28 油漆。

29 10. 違約金735,000元：系爭租約租期屆滿後，原告以簡訊
30 及LINE提醒被告搬離，被告均不理會，爰依系爭租約
31 第3、4、6、12、13條之約定，請求被告賠償租金5倍

01 之違約金。又自112年6月4日起至113年4月20日止，共
02 10個月又15天，每月以14,000元計算，請求5倍違約金
03 共計735,000元。

04 11. 以上合計914,268元。

05 (三) 並聲明：被告應給付原告914,268元。

06 二、被告答辯聲明及理由

07 (一) 被告否認於108年4月當時曾偷偷自系爭房屋搬走，亦否認
08 當時曾積欠原告租金與水電費合計兩萬多元；兩造於108
09 年6月僅為換約，被告否認原告於租賃期間內曾對系爭房
10 屋為重新油漆、裝潢，亦否認系爭租約其他約定事項有記
11 載給予新油漆、清潔交屋等，原告單方片面修改之行為，
12 對被告不生契約效力。系爭房屋只有被告孫明菁和弟弟呂
13 明德居住，被告呂明月沒有住在該屋，被告孫明菁於113
14 年4月18日已經搬走。

15 (二) 對原告請求項目之抗辯意見

16 1. 被告孫明菁並未積欠109年1、5月、110年4、7、8月之
17 租金，被告於111年10月間與原告結清房租後，原告即
18 開立租金結清證明予被告，該結清證明記載「收到111
19 年10月份為止，陳阿免」，足證被告已結清111年10月
20 前之全數租金；且被告於112年6月至同年12月均有支付
21 系爭房屋租金之匯款證明（112年10、11月之租金以押
22 租金扣抵），倘若被告確有積欠先前月份之租金，一般
23 人收取租金時，應會先抵充先前月份積欠之租金，不會
24 先支付近期之租金而放任過往之租金未付。被告過往有
25 部分租金會以現金支付，不得以被告無匯款紀錄即認被
26 告未給付租金。原告主張被告積欠109年1、5月、110年
27 4、7、8月之租金，顯為臨訟杜撰。另被告於113年4月8
28 日匯款30,800元，用以支付113年3、4月之租金，又原
29 告要求被告於每月初預繳當月租金，而租約首日為每月
30 4日，前開款項已結清租金至113年5月3日，原告不得請
31 求113年4月4日至同年月20日部分之租金。

- 01 2. 被告否認108年6月交屋時，屋內之馬達是全新品。馬達
02 確有故障，被告曾於租金中扣除馬達修復費用，然馬達
03 故障係長年使用自然損壞，並非被告惡意破壞所致，依
04 系爭租約第11條後段約定應由出租方即原告負責修繕，
05 被告支付馬達修繕費後，依約於租金中扣除，原告不得
06 向被告請求返還馬達修繕費用。
- 07 3. 熱水器於100年0月間確有故障一事，然被告懇請居服員
08 吳南達無償幫忙修復，有吳南達無償修復熱水器後書立
09 之證明1件為證，原告不得請求熱水器費用。
- 10 4. 被告否認遙控器有更換整組之必要及1個費用需3,500元
11 之事實，被告亦否認估價單形式上之真正。且被告並未
12 故意破壞遙控器，亦未偷留1個遙控器，原告不得要求
13 換掉整組遙控器，依系爭租約第11條後段約定，租賃物
14 內部物品毀損應由原告負責修繕責任，被告僅就缺少1副
15 遙控器部分同意給付費用500元。
- 16 5. 被告否認108年6月交屋時鐵門是全新品，亦否認房屋內
17 之日光燈、紗窗及鐵門有破損或故障，及原告分別支付
18 上開物品修繕費3,500元、4,000元及2,500元之事實。
19 縱認上開物品有破損或故障，依民法第429條第1項規定
20 及系爭租約第11條後段約定，應由原告負責修繕，原告
21 不得向被告請求更換日光燈費用、紗窗修復費用及鐵門
22 修繕費用。
- 23 6. 系爭房屋113年3、4月之電費1,468元係由被告以現金繳
24 納，並非原告所繳納，被告否認有積欠113年4月電費之
25 事。依原告所提出之電費單，其上記載113年5月份用電
26 為717度，然被告於113年4月20日即已返還系爭房屋予
27 原告，系爭房屋113年5月之電費與被告無關。
- 28 7. 被告否認系爭房屋之牆面有損毀或牆面有洞或有點黑，
29 縱認牆面有小洞或有點黑，亦屬正常使用之自然耗損，
30 依系爭租約第11條後段約定，為原告應自行負責修繕之
31 費用；且依筆錄記載，原告迄未支付該1萬元油漆費，

01 原告不得向被告請求油漆費1萬元。

02 8. 被告否認有違約之情事，原告於112年6月3日租約屆滿
03 前，曾向被告表示租約屆滿後要繼續租給被告，然要求
04 增加租金1,000元變成15,000元，被告應允後，依民法
05 第451條規定，兩造就系爭房屋成立每月租金為15,000
06 元之不定期租賃契約，被告繼續支付租金予原告，而於
07 112年6月至100年0月間支付租金數額增加為15,000元。
08 原告並於112年9月9日以通訊軟體LINE發訊息給被告，
09 要求變更租賃契約之日期，故被告繼續使用系爭房屋並
10 無違約，原告自不得請求違約金；且原告請求之違約金
11 數額，遠高於行政院公布之住宅租賃定型化契約違約金
12 一倍之上限。

13 9. 又被告給付之租金係至113年5月3日止，惟被告於113年
14 4月20日已將系爭房屋騰空遷讓交付原告，依租約首日
15 為每月4日計算，被告多支付13日之租金予原告。又該
16 租金每月為15,000元，換算每日租金為500元，被告多
17 支付6,500元予原告。查112年10、11月租金合計30,000
18 元，經以2個月押租金抵充後，尚有欠款；另1副遙控器
19 費用為500元；又如鈞院認被告尚有積欠電費1,468元，
20 被告均以溢付之租金6,500元主張抵銷。

21 (三) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
22 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、本院得心證之理由

24 (一) 原告主張兩造於108年5月30日簽訂系爭租約，由被告孫明
25 菁向原告承租系爭房屋，被告呂明月為連帶保證人，原訂
26 租期自108年6月4日起至111年6月3日止，每月租金13,500
27 元及水費400元，共13,900元。復因故修改租期至112年6
28 月3日，且自111年6月4日起多500元，每月租金為14,000
29 元及水費400元，共14,400元。而系爭租約之租期屆滿
30 後，被告並未搬離，原告提起本件訴訟後，被告於113年4
31 月18日始搬離，並於同年4月20日交還系爭房屋鑰匙之事

01 實，業據其提出房屋租賃契約書1件為證（本院卷一第13
02 至18頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

03 （二）原告復主張被告於系爭租約之租期屆滿後，違反約定遲不
04 遷讓系爭房屋之事實，則為被告所否認，並抗辯：原告於
05 租期屆滿前曾表示要續租，並調高租金1,000元，每月租
06 金為15,000元，被告應允後繼續支付租金予原告，依民法
07 第451條規定，已成立不定期租賃契約等語。按定期租賃
08 契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有
09 無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之
10 代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代
11 價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使
12 用收益代價之收取，其條例仍為不成就（最高法院47年台
13 上字第1820號民事判例要旨參照）。查本件被告孫明菁自
14 112年6月4日起雖有不定期給付原告按月15,400元計算之
15 費用，惟依原告所提出之兩造間LINE對話紀錄所示，原告
16 於系爭租約之租期屆滿前，已多次向被告孫明菁表示因其
17 身體狀況不佳無法再將房屋租給被告，要求被告找房子快
18 搬走之意思，例如：原告112年3月7日發話「你有去找房
19 子嗎我都快不能爬樓梯了我現在都靠要每天吃消炎止痛的
20 藥和稱的爬樓梯好痛苦…拜託你找到房子提前告訴我」、
21 112年4月17日發話「你有找房子嗎因為我這次真的不能再
22 出你了我需要我樓梯都沒辦法查了爬個樓梯很痛苦啊拜託
23 你快點找房子把房子弄出來啊我需要住啊我都一直有中風
24 的前兆…」、112年5月7日發話「我們租約到6月3日到期
25 啊剩下還不到一個月請你快點找到房子我自己要住啦沒辦
26 法再租給你了」、112年5月9日發話「那你這次什麼時候
27 搬啊…」等語（本院卷一第107至111頁），是可知原告已
28 有表示反對之意思。至原告雖於112年9月9日發話「你如
29 果不還沒要搬走我也要跟你簽合約在改的日子…要搬走還
30 是要繼續著我們都要談一下商量一下…把合約書改一下日
31 期…」等語（本院卷一第113頁），惟此係因被告遲遲不

01 搬遷，原告乃要求修訂租約屆期日期以成立定期租賃契
02 約，此與不即表示反對之意思者有別，自難認兩造間已成
03 立不定期租賃契約。

04 (三) 就原告各項請求，分述如下：

05 1. 租金135,800元部分：

06 (1) 本件原告主張被告尚欠109年1、5月、110年4、7、8
07 月、112年10、11月、113年2、3月的租金，而被告於
08 113年4月8日匯款30,800元（含2個月租金及水費），
09 應算至113年4月3日，又被告於113年4月20日才交還
10 鑰匙，應加計17天，共7個月又17天，扣除2個月押
11 金，被告尚欠5個月又17天的租金，共107,000元。另
12 被告尚欠111年11、12月每月14,000元租金及水費400
13 元，共28,800元，以上合計135,800元之事實，為被
14 告所否認。

15 (2) 經查，本件並非不定期租賃契約關係，業如前述，則
16 算至系爭租約之屆期日即112年6月3日，被告所積欠
17 原告使用系爭房屋之代價為租金，而自112年6月4日
18 起，兩造間已無租賃契約關係，被告使用系爭房屋應
19 支付原告相當於租金之損害賠償，先予敘明。

20 (3) 原告雖主張被告尚欠109年1、5月、110年4、7、8月
21 的租金，及111年11、12月租金及水費等語，惟查：
22 原告主張被告所積欠之租金數額反覆不一，且被告給
23 付租金之方式，除匯款外，尚有給付現金，為原告所
24 不爭執。本件依被告所提出由原告所簽具之書面記載
25 「收到111年10月份為止，陳阿免」及後附110年10起
26 至111年10月欠款列表（本院卷一第183、185頁），
27 堪認原告已與被告結清111年10月以前之租金，否則
28 原告理應特別註明尚有何未付之租金，復參酌原告所
29 提出之兩造間LINE對話紀錄所示，可知凡遇被告遲付
30 租金，原告即會發話催促被告按時給付租金，並明確
31 告知已積欠之租金期數為何，是尚難認被告尚欠109

01 年1、5月、110年4、7、8月的租金。另查被告抗辯其
02 於112年1月11日匯款43,200元，含111年11月、12月
03 及112年1月共3個月租金及水費（即每月14,400元，
04 含租金14,000元及水費400元）之事實，業據其提出
05 匯款證明1件為證（本院卷一第187頁），堪認被告亦
06 已給付111年11、12月的租金及水費。

07 (4)原告主張112年10、11月、113年2、3月部分，經查：
08 被告使用系爭房屋應支付相當於租金之損害賠償，又
09 此金額自112年6月4日起調整為15,400元（包含400元
10 水費），被告分別於112年6月7日、7月11日、8月8
11 日、9月8日及12月8日各匯款15,400元，及分別於113
12 年1月22日、4月8日各匯款30,800元予原告，有該等
13 匯款證明在卷可稽（本院卷一第193至203頁、第365
14 頁），據此：

15 ①112年6月4日至同年7月3日之費用及水費已於112年
16 6月7日繳納。

17 ②112年7月4日至同年8月3日之費用及水費已於112年
18 7月11日繳納。

19 ③112年8月4日至同年9月3日之費用及水費已於112年
20 8月8日繳納。

21 ④112年8月4日至同年9月3日之費用及水費已於112年
22 9月8日繳納。

23 ⑤112年9月4日至同年10月3日之費用及水費未繳。

24 ⑥112年10月4日至同年11月3日之費用及水費未繳。

25 ⑦112年11月4日至同年12月3日之費用及水費未繳。

26 ⑧被告於112年12月8日繳納15,400元，應以先到期之
27 112年9月4日至同年10月3日之費用及水費未繳部分
28 先為抵充。

29 ⑨被告於113年1月22日繳納30,800元，應以先到期之
30 112年10月4日至同年11月3日之費用及水費未繳，
31 及112年11月4日至同年12月3日之費用及水費未繳

01 部分先為抵充。

02 ⑩被告於113年4月22日繳納30,800元，應以先到期之
03 112年12月4日至113年1月3日之費用及水費，及113
04 年1月4日至113年2月3日之費用及水費部分先為抵
05 充。

06 ⑪113年2月4日至113年3月3日之費用及水費未繳。

07 ⑫113年3月4日至113年4月3日之費用及水費未繳。

08 ⑬113年4月4日至113年4月20日之費用未繳。

09 (5)綜上，被告尚欠113年2月4日至113年4月3日共2個月
10 之費用及水費（每月15,400元）未繳，共30,800元；
11 且原告主張被告尚欠113年4月4日至同年月20日共17
12 日之費用8,500元，亦堪採信。以上合計39,300元。

13 2. 馬達費5,500元：

14 原告主張被告故意破壞電動門的馬達2次，修理費分別
15 為3,000元、2,500元，應由被告負擔之事實，並未提出
16 任何證據以供審認被告確有故意損壞馬達之事實，而依
17 民法第429條第1項規定，租賃物之修繕，除契約另有訂
18 定或另有習慣外，由出租人負擔。故原告請求被告給付
19 馬達修繕費用5,500元，難謂有據，不能准許。

20 3. 熱水器5,500元：

21 原告租屋予被告時，熱水器剛裝新的，被告於112年6月
22 告知原告熱水器壞掉，叫原告去修理，因租約已到期，
23 原告要求被告搬走，故熱水器尚未修繕，請求修繕費用
24 5,500元等語。惟被告抗辯已請人修繕，並提出居服員
25 吳南達出具之免費修繕證明1件為證（本院卷一第379
26 頁），原告並未提出購買證明，亦不知使用年限，亦未
27 提出任何修繕證明，是原告請求5,500元，亦難採信。

28 4. 遙控器3,500元：

29 原告主張被告搬走後缺少1副遙控器，需整組拷貝以為
30 更換，請求整組費用3,500元等語。惟查原告就此部分
31 原僅請求500元（本院卷一第334頁），被告就此500元

01 並不爭執並同意支付（本院卷一第345頁）。原告嗣改
02 主張需整組拷貝而請求3,500元云云，為被告所否認，
03 原告復未提出相當之證明，即難憑採，故此部分損失僅
04 得認定500元。

05 5. 日光燈2組共3,500元（含工人裝修費用）：

06 原告主張閣樓天花板日光燈1組、外面側門門口天花板
07 日光燈1組，都遭被告弄壞云云，亦為被告所否認。而
08 原告並未提出任何證據以供審認被告有故意損壞日光燈
09 之事實，依民法第429條第1項規定，租賃物之修繕，除
10 契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。故原告請
11 求被告給付日光燈修繕費用，並非有據，不能准許。

12 6. 紗窗4,000元（含工人費用）：

13 原告主張閣樓紗窗及樓下紗窗均有破洞，應由被告負擔
14 修繕費用云云，亦為被告所否認。依民法第429條第1項
15 規定，租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，
16 由出租人負擔。因原告並未提出任何證據以供審認紗窗
17 有破損及被告有故意損壞紗窗之事實，故原告請求被告
18 給付紗窗修繕費用，亦非有據，不能准許。

19 7. 鐵門修繕10,000元（含工人費用）：

20 原告主張當初交屋時，鐵門是全新品，被告故意破壞鐵
21 門，因修不好，需要更換，費用為10,000元等語，亦為
22 被告所否認。本院參酌卷附兩造間LINE對話紀錄所示
23 （本院卷一第99至103頁），可知原告自110年起即多次
24 提醒被告尚有租金及鐵門修理費用2,500元未給付，其
25 於111年11月11日尚表示「孫小姐啊你那2500了，那個
26 修理門的那個，你還是不補給我，你們自己弄壞了要用
27 自己出啊，拜託你下次補給我啦」，而被告就原告多次
28 催討鐵門費用及遲付租金，均僅回應租金部分，未否認
29 應給付鐵門修理費用2,500元一事，是原告原請求鐵門
30 修繕費用2,500元（本院卷一第334頁），應屬有據。至
31 原告又改主張鐵門修不好，需要更換，費用為10,000元

01 云云，並未提出任何證明，自無足採。

02 8. 電費1,468元：

03 原告主張被告尚積欠113年3、4月電費1,468元之事實，
04 為被告所否認。本件依原告所提出之113年7月繳費憑證
05 (本院卷二第117頁)所示，計費期間為113年5月9日至
06 113年7月7日，計費度數是基本度數，堪認原告主張自
07 被告搬離後尚無人居住使用系爭房屋之事實為可採。又
08 依原告所提台灣電力公司113年5月27日函示繳費證明
09 (本院卷二第69頁)可知，此應非113年5月之電費，而
10 係113年5月繳費之憑證，即包含113年3、4月之電費，
11 被告固抗辯已為繳費云云，惟其提出之證明為113年3月
12 繳費憑證(本院卷一第381頁)，計費期間為113年1月5
13 日至113年3月6日，顯非113年3、4月之電費。是以原告
14 主張被告尚未繳納113年3、4月之電費，即屬可採，又
15 依上述函示繳費證明內容所載，金額應為1,286元，故
16 此部分應以1,286元計算。

17 9. 油漆10,000元：

18 原告主張系爭房屋係於106年5月新裝潢，被告雖未亂塗
19 鴉，但牆面有點黑，且有使用釘子，需補洞才能油漆，
20 故請求油漆費用10,000元等語，已為被告所否認。本件
21 原告並未提出交屋時之屋況證明，尚無從判斷系爭房屋
22 交付被告時之屋況如何；且系爭房屋自出租予被告時起
23 至其搬離時止，已使用多年，而依原告所提之現場照片
24 (本院卷一第219至223頁，本院卷二第71至79頁)，亦
25 未見被告有故意污損系爭房屋牆面之情形，縱認牆面略
26 有污濁，亦屬自然耗損之範疇，本件原告亦稱被告並無
27 亂塗鴉，是原告請求被告應負擔油漆費用10,000元，難
28 認有據，不能准許。

29 10. 違約金735,000元部分：

30 原告主張系爭租約之租期屆滿後，原告以簡訊及LINE
31 提醒被告搬離，被告均不理會，依系爭租約第3、4、

01 6、12、13條約定請求被告賠償5倍違約金，則自112年
02 6月4日起至113年4月20日，共10個月又15天，以每月
03 租金14,000元計算其5倍之違約金共735,000元等語。
04 經查：

05 (1)按系爭租約第6條約定「乙方（即被告孫明菁）於租
06 期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，
07 應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不
08 得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房
09 屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約
10 金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即
11 被告呂明月），決無異議」。查本件並不符合不定
12 期租賃契約，業如前述，則至112年6月3日止，系爭
13 租約之租期即已屆滿，被告遲至113年4月18日始搬
14 離系爭房屋，是原告依上述約定請求給付違約金，
15 核屬有據。

16 (2)惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
17 額，民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高
18 情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無
19 應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核
20 減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核
21 減。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客
22 觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
23 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為
24 衡量標準（最高法院79年台上字第1612號判決、96
25 年度台上字第107號判決意旨參照）。本院審酌被告
26 於租期屆滿後，未履行遷讓返還房屋之義務，原告
27 所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租
28 金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告
29 須為追討、喪失其他利用機會等不利益；另原告除
30 此部分違約金外，已有請求被告按月給付相當於租
31 金15,000元之金額，如再加計按月以租金5倍計算之

01 違約金，其總額實屬過高，故認本件違約金應予酌
02 減為30,000元為適當。

03 11. 綜上，被告應給付金額共計73,586元。

04 (四) 再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
05 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
06 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，
07 猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上
08 字第1631號裁判要旨參照）。查本件依原告之主張，尚有
09 2個月押租金共計27,000元（即每月13,500元），則被告
10 應給付金額共73,586元，以押租金27,000元予以抵充後，
11 被告尚應給付原告46,586元。

12 四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付46,586
13 元，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理
14 由，應予駁回。

15 五、至原告固聲請至現場履勘系爭房屋之現況，惟查被告於113
16 年4月18日已搬離系爭房屋，系爭房屋之屋況應以兩造點交
17 返還之狀況為據，是本件尚無至現場履勘之必要。本件事證
18 已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影
19 響，爰不一一論述，併此敘明。

20 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
21 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
22 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被
23 告如預供擔保，得免為假執行。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
25 又原告因被告於起訴後已遷讓返還系爭房屋之情事變更，故
26 撤回關於遷讓房屋之聲明，而改以請求違約金等他項聲明代
27 最初之聲明。惟關於遷讓房屋部分，被告係於原告提起本件
28 訴訟後才遷讓返還系爭房屋，故如減縮部分之訴訟費用均令
29 原告自行負擔，有失公允。爰就本件兩造應負擔之訴訟費用
30 額確定為21,196元，並由被告負擔5%，及加給按法定利率
31 計算之利息。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
02 臺北簡易庭
03 法 官 郭麗萍

04 以上正本證明與原本無異。

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

08 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
09 書記官 陳怡如