

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第8306號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 簡瑟芳

訴訟代理人 許淑慧

被告 王玉枝

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟貳佰伍拾元，及自民國一百一十二年十月二十一日起至清償日止，依附表計算之違約金。

被告應自民國一百一十三年四月二十六日起至返還第一項房屋之日止，按月給付新臺幣肆仟捌佰柒拾伍元。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾玖萬伍仟參佰陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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。經查，本件原告請求遷讓房屋係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市萬華區，屬本院轄區，故本院具有管轄權，合先敘明。

二、本件被告經合法通知，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、實體部分：

01 一、原告起訴主張：被告承租原告管有臺北市○○區○○街000
02 巷00弄00號14樓之1國宅（下稱系爭房屋），並簽訂臺北市
03 國民住宅租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國11
04 2年1月1日起至113年12月31日止，每月租金為新臺幣（下
05 同）3,750元。詎被告因欠繳租金，經催告仍未清償，原告
06 已於113年4月23日發函終止租約，並於同年4月25日送達被
07 告而發生終止之效力。被告已無占有使用系爭房屋之正當權
08 源，至今仍占用系爭房屋。被告除應清償自112年10月起至
09 同年12月、113年1月1日至同年4月25日（租約終止日）欠繳
10 之租金共26,250元外，依系爭租約第5條第1項約定，應按附
11 表所示計算方式加收懲罰性違約金，並依系爭租約第17條約
12 定，被告應自租約終止日翌日起至返還系爭房屋之日止，按
13 月支付依租金1.3倍計算之損害賠償金4,875元，爰依民法第
14 455條、第767條第1項前段規定、系爭租約法律關係提起本
15 訴等語。並聲明：如主文第1、2、3項所示。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
17 述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
23 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
24 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
25 項、第2項、第455條前段分別定有明文。再按系爭租約第5
26 條第1項約定：「租金每月3,750元（含管理維護費550
27 元）；乙方（即被告）應於每月20日前依前條規定繳納1個
28 月租金，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，絕
29 無異議：一、逾期未滿1個月者，照該期欠額加收2%。二、
30 逾期繳納在1個月以上(含)未滿2個月者，照該期欠額加收
31 4%。三、逾期繳納在2個月以上(含)未滿3個月者，照該期

01 欠額加收6%。四、逾期繳納在3個月以上(含)未滿4個月
02 者，照該期欠額加收8%。餘此類推，最高以追繳20%為
03 限」、系爭租約第17條約定：「本租約終止或期滿時，乙方
04 應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金等欠款繳清，並於
05 即日（租期屆至日或租約終止日）將國宅騰空點交甲方（即
06 原告）接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償其返還國宅日
07 以甲方實際點收國宅之日為準。如有殘留家具、雜物者，視
08 為放棄所有權，任憑甲方處理，並應給付甲方為處理家具、
09 雜物所支出之費用」。

10 (二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出臺北市國民住宅租
11 賃契約書、臺北市政府都市發展局函、信封影本、戶籍謄
12 本、催告函、回執影本、欠款計算表及附表為證（見本院卷
13 第17至39頁），且被告對於原告主張之事實，已於相當時期
14 受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書
15 狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項之規
16 定，視同自認，自堪信原告之主張為真正。本件被告未依約
17 繳納租金，系爭租約業經原告合法終止，則原告依前開規定
18 及系爭租約之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被
19 告給付112年10月起至同年12月、113年1月1日至同年4月25
20 日之租金26,250元及自112年10月21日起至清償日止依附表
21 計算之違約金，暨自租約終止日翌日即113年4月26日起至返
22 還系爭房屋之日止按月給付原告使用費即損害賠償金4,875
23 元，均屬有據。

24 四、從而，原告依民法第455條規定、系爭租約法律關係，請求
25 被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

26 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
27 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
28 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
29 預供擔保後，得免為假執行。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
31 額，依後附計算書確定如主文第4項所示之金額。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
02 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

03 以上正本係照原本作成。

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

07 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
08 書記官 高秋芬

09 訴訟費用計算書：

10 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
11 第一審裁判費	5,400元	
12 合 計	5,400元	