

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第4366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 陳美月

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為：臺北市○○區○○路00號2樓之4房屋，騰空遷讓返還予原告；暨自民國114年12月2日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,745元。
- 二、被告應給付原告新臺幣25,668元，及自民國114年5月21日起至清償日止，如附表所示計算之違約金。
- 三、訴訟費用新臺幣6,440元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣475,596元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項：

- (一)按因不動產涉訟者，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，本件原告起訴主張被告向原告承租門牌號碼為：臺北市○○區○○路00號2樓之4房屋（下稱系爭房屋）而未給付租金，系爭房屋乃位於臺北市萬華區，屬本院之轄區，是依上開規定，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，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張略以：

- (一)兩造於民國114年2月間，簽訂臺北市國民住宅租賃契約書（下

稱系爭契約），由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間：自114年2月1日起至116年1月31日止，約定每月租金新臺幣（下同）3,650元，並於每月20日前繳納。又依系爭契約約定，承租人於契約終止時如未騰空遷讓返還系爭房屋，原告得自契約終止之翌日起，按約收取定價租金1.3倍之損害賠償金4,745元（計算式： $3,650 \times 1.3 = 4,745$ ），且若積欠租金，原告得加收違約金，收取方式為：逾期未滿1月按欠額加收2%、1月以上未滿2月按欠額加收4%、2月以上未滿3月按欠額加收6%、3月以上未滿4月按欠額加收8%，餘此類推，最高依照欠額得加收20%。後被告於租賃期間，自114年5月起開始積欠原告租金，原告發函催繳，並告知如逾期未繳將終止系爭契約，然被告並未清償，原告遂再發函，通知被告其積欠租金及違約金，將終止系爭契約，然被告仍未清償，亦未騰空遷讓返還系爭房屋，故系爭契約已於114年12月1日催告函投遞時終止，且被告仍持續佔有系爭房屋，原告自得請求被告騰空遷讓返還與原告，又被告迄今尚積欠原告租金25,668元（自114年5月1日起至同年12月1日止）、及自114年5月21日起算之違約金（計算式如附件所示），原告得請求被告給付尚積欠之租金、違約金及使用費。為此，爰依系爭契約及民法第455條之法律關係，提起本件訴訟等語。

(二)並聲明：

- 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 2.被告應給付原告25,668元，及自114年5月21日起至清償日止，依附表計算之違約金。
- 3.被告應自114年12月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,745元。

三、被告業經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出任何書狀到院或為任何之聲明或為陳述。

四、本院之判斷理由：

(一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；此為民法第455條前段定有明文。又按「租金每月3,650元（含管理維護費650

元），乙方（按：即被告，下同）應於每月20日前依前條規定繳款1個月租金，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金...一、逾期繳納未滿1個月者，照該期欠額加收百分之2。二、逾期繳納在1個月以上（含）未滿2個月者，照該期欠額加收百分之4。...四、...餘此類推，最高以追繳百分之20為限。」、「乙方或其同居人...有下列情形之一者，甲方（按：即原告，下同）得隨時終止契約收回國宅...三、積欠租金達2個月，經催告仍不清償者。」、「乙方未依約將國宅騰空返還甲方，...並按月依租金之1.3倍給付佔用期間之使用費（損害賠償金）。」此系爭契約第5條第1項、第14條第1項第2款及第17條第2項分別定有明文（見本院卷第17至21頁）。

(二)經查：原告主張之前揭事實，業據原告提出系爭契約、催告函暨郵件回執、欠費表、違約金計算表、被告承租資料等件為證（見本院卷第17至35、83頁），經核對原告主張與系爭契約約款內容相符。而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用同法第1項規定，視同自認原告前揭主張之事實，本院復依卷證資料核對無誤，堪信原告主張之事實為真正。從而，原告請求被告給付如主文第1及2項所示，均為有理由，應予准許。

五、綜上，原告依系爭契約之約定及民法第455條之法律關係，請求如主文第1及2項所示，依前所述，均為有理由，應予准許。

六、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訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

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

中華民國 115 年 7 月 16 日
書記官 葉潔如

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	6,440元	本件係經前本院
合 計	6,440元	115年度北補字
第 782號裁定確		
定裁		
		判費價額，故本院
		併受拘束

附件：附表(影本)