

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度桃小字第1499號

原告 劉潮晉
被告 幸安地產有限公司

法定代理人 李志峰

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於中華民國114年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣31,013元。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。

理由要領

- 一、原告主張：被告前以社會住宅包租代管方式向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○○路00號6樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立社會住宅包租契約書（下稱系爭租約）為憑。嗣兩造於民國114年5月5日合意終止系爭租約，並於相關款項結算後之同年月8日，簽立社會住宅租賃契約終止切結書（下稱系爭切結書），約定被告應給付原告新臺幣（下同）31,013元；詎被告迄未給付，屢經催討未果。為此，爰依系爭切結書之約定及租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一項所示。
- 二、被告則以：伊不否認確有簽立系爭切結書，當時目的係欲與原告解除系爭房屋之租賃關係，惟系爭租約及內政部住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，均無關於租約逾期得收取違約金之約定，故系爭切結書關於違約金之內容不實等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。
- 三、按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736、第737條

01 分別定有明文。又和解契約合法成立，兩造當事人即均應受
02 該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後
03 翻異，更就和解前之法律關係再行主張（最高法院99年度台
04 上字第1525號判決意旨參照）。經查，被告於本院審理中既
05 自承：系爭切結書確係伊等所親簽，伊等希望先與原告解除
06 系爭房屋租賃關係，但原告表示如果伊等不簽署系爭切結
07 書，就不解除租賃關係，所以系爭切結書內容雖然部分不實
08 在，伊等還是簽署等語（見本院卷第24頁背面），足見系爭
09 切結書乃兩造間就系爭房屋租賃契約法律關係所涉爭議，達
10 成互為讓步以求息紛止爭之協議，自具有和解契約之性質，
11 兩造於系爭切結書簽立後，均應受其內容拘束，而不得再事
12 後翻異，是原告據此請求被告履行系爭切結書之約定，給付
13 原告31,013元，自屬有據，應予准許；至被告上開抗辯則無
14 足採。

15 四、綜上所述，原告依系爭切結書之約定，請求被告給付原告3
16 1,013元，為有理由，應予准許。又本件係依民事訴訟法第4
17 36條之8第1項適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436
18 條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

20 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

27 書記官 潘昱臻

28 附錄：

29 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

30 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
31 理由，不得為之。

01 二、民事訴訟法第436條之25：

02 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

05 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
06 於小額事件之上訴程序準用之）

07 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日

08 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補

09 正，由原第二審法院以裁定駁回之。