臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第573號

原　　告　邱姵寧
訴訟代理人　郭上維律師
被　　告　快取寶股份有限公司
特別代理人　李美寬律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108 年7 月30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○○○路○○○巷○○○號房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬捌仟叁佰捌拾壹元，及自民國一百零八年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣陸拾叁萬壹仟柒佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106 年3 月2 日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將原告所有之門牌號碼為臺北市○○區○○○路○○○ 巷○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止，每月租金為新臺幣（下同）2 萬元，水電費由被告自行負擔，倘被告於租期屆滿未將系爭房屋騰空交還原告，原告得請求租金額1 倍之違約金，簽訂系爭租約後，被告已交付押租金3 萬5236元予原告；詎被告嗣即音訊全無，未繳納任何租金，被告雖於締約時交付原告12張租金支票，然均遭銀行退票，被告共計積欠12個月租金合計24萬元，且被告應負擔之水電費1 萬3617元均由原告代墊，扣除被告所給付之押租金後，被告應給付21萬8381元予原告；且租賃期間屆滿後，被

告未依約騰空並交還系爭房屋，依約並應給付自租賃期限屆滿時至原告提起本件訴訟時止之違約金合計48萬元，爰依系爭租約第13條、第3 條、其他特約事項第1 點約定，請求原告騰空返還系爭房屋、給付積欠租金、返還代墊之水電費及給付違約金等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空返還予原告。㈡被告應給付原告69萬8381元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭租約其他特約事項第5 點約定，被告於締約時已交付12張租金支票予原告，並未積欠租金。其次，系爭租約約定之違約金實屬過高，系爭房屋每月租金僅2 萬元，縱被告依約交還房屋，原告是否能即時出租予他人，尚屬有疑，是否能獲取每月2 萬元以上之租金，亦屬未定之天，原告請求高達每月4 萬元之違約金，已逾原告可獲取之利益，顯屬過高等語，資以抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告依系爭租約之約定請求被告遷讓返還系爭房屋，給付租金、違約金及代墊之水電費，被告則以上詞置辯。從而，本件所應審究者即為：㈠被告是否積欠租金未付？㈡系爭租約所約定之違約金是否過高？爰分敘如下：

㈠原告主張兩造間訂有系爭租約，約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止，每月租金2 萬元，水電費由被告自行負擔，被告已交付押租金3 萬5236元予原告，被告應負擔之水電費1 萬3617元均由原告代墊，且被告迄未將系爭房屋騰空交還原告等情，業據原告提出與所述相符之系爭租約、現場照片、台灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處水費通知單（繳費憑證）等件為證，被告對此復無爭執，此部分事實應堪認定，原告請求被告返還其所代墊之水電費1萬3617元，應屬有據。

㈡被告雖抗辯其已交付12張租金支票予原告，惟查，觀諸原告所提出之支票及退票理由單，被告雖有開立發票日分別為106年4月至107年3月間各月1日、票面金額均為2萬元、以原告為受款人之支票12張，然各張支票經原告提示後，均因存款不足及拒絕往來戶而遭退票，自難認被告已以上開支票清償租金債務，被告復無法提出其他證據證明其已清償上開租賃期間之租金，其此部分所辯自難憑採，原告本於系爭租約之約定請求被告給付租金，自屬有據。從而，原告主張被告未給付租金24萬元，扣除所繳交之押租金3萬5236元後，尚應給付原告租金20萬4764元（計算式：000000-00000=204764），洵屬可採。

㈢按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金（最高法院102年度臺上字第1378號判決意旨參照）。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號民事判例要旨參照）。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年臺上字第1915號判例、89年度臺上字第2242號判決意旨參照）。經查，系爭契約第13條約定：「乙方（指被告，以下同）於租期屆滿時，除經甲方（指原告，以下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求租金壹倍違約金至遷讓完了之日止。」從而，被告於租期屆滿時未返還系爭房屋，原告所得按月向被告請求之違

約金數額乃「租金1倍」，即與租金同額之違約金，上開契約之文義已屬明確，自不能反捨系爭租約之文字而為曲解；又兩造於系爭租約並未約定上開違約金為懲罰性違約金，依前開說明，應認該違約金屬損害賠償總額預定性質違約金。則衡酌兩造間約定之租賃期間為1年，因被告違約未於租期屆滿後遷讓交還系爭房屋，致使原告減少租金收入，暨審酌兩造經濟情況、原告所受損害情形及社會經濟狀況等一切情事，認兩造以系爭租約所約定以租金1倍數額計算之違約金並無過高之情事，原告依上開約定請求被告給付自107年4月1日起至原告提起本件訴訟之日即108年3月15日止合計11.5個月之違約金合計23萬元（計算式：20000×11.5＝230000），自屬有據，逾此範圍之違約金請求，則與系爭租約約定文義不符，尚難准許。

四、綜上，原告依系爭租約之約定，請求被告遷空返還系爭房屋，並給付原告44萬8381元（計算式：13617+204764+230000=448381），及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。其逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響判決結果，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　13　　日

士林簡易庭法　官　楊舒嵐

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，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　吳雪華