

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第3881號

原告 姁興開發股份有限公司

法定代理人 賴偉琨

訴訟代理人 馬啟敏

被告 黃修平

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟壹佰貳拾元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣參萬壹仟壹佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴聲明原請求：「被告應給付新臺幣（下同）53,400元。」；嗣於本院民國108年8月22日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：「被告應給付原告31,120元。」，核屬減縮應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，即無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於106年9月13日向原告承租門牌號碼臺中市○○○街○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期限自106年9月19日起至107年9月18日止，每月租金8,000元，租金應於每月10日前繳納，又約定被告如違約不於租賃期滿時交還房屋或第四條第二款之規定者，原告得請求被告給付違約金8,000元，如被告未依約準時交付租金，每逾一日應加給付原告300元之違約金。系爭租約業經本院106年度中院民中字第0403號公證並做成公證書。詎被告於107年9月18

01 日租期屆滿後，未返還房屋，且多次聯繫不上被告，原告於
02 107年10月29日寄發存證信函要求被告返還房屋，被告仍不
03 出面處理，又於107年11月23日向本院聲請民事強制執行，
04 嗣至108年3月15日於本院司法事務官訊問過程中，被告始
05 返還系爭房屋鑰匙並點交系爭房屋，惟因積欠上開違約金，
06 被告不願給付，是被告自107年6月11日起即未按時繳交房
07 租，並租期屆滿拒絕返還房屋，是被告於上開違約後，即依
08 一日300元計算之違約金。惟被告分別於107年10月12日、
09 107年11月5日及107年12月12日各匯款8,000元，分別抵
10 銷被告積欠之107年7、8月之租金及租賃期滿未返還房屋
11 之違約金，是被告仍積欠下列款項：

- 12 (一) 107年9月租金遲繳12日之違約金3,600元；
- 13 (二) 107年10月違約金遲繳31日之違約金9,300元；
- 14 (三) 107年11月違約金遲繳30日之違約金9,000元；
- 15 (四) 107年12月違約金遲繳31日之違約金9,300元；
- 16 (五) 108年1月違約金遲繳31日之違約金9,300元；
- 17 (六) 108年2月違約金遲繳28日之違約金8,400元；
- 18 (七) 108年3月違約金遲繳15日之違約金4,500元；

19 原告同意房屋修繕費14,500元及外宿費用7,780元抵銷上開
20 積欠之款項，是被告尚積欠31,120元違約金未為繳納，被告
21 於租期屆滿後之匯款，原告認定係違約金，並非租金。爰依
22 系爭租約之法律關係，請求被告給付31,120元等語。並聲明
23 ：被告應給付31,120元。

24 二、被告則以：對搬遷時間點沒有意見，伊每月租金都有繳納，
25 且兩造有約定系爭房屋冷氣修繕費14,500元及外宿費用
26 7,780元可抵銷房租，且原告於租約到期後，仍有收取租金
27 。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願提供擔保，請
28 求免為假執行。

29 三、得心證之理由：

- 30 (一) 原告主張被告於106年9月13日向原告承租系爭房屋，並簽
31 立系爭租約，約定租賃期限自106年9月19日起至107年

01 9月18日止，每月租金8,000元，租金應於每月10日前繳納
02 又約定被告如違約不於租賃期滿時交還房屋或第四條第二
03 款之規定者，原告得請求被告給付違約金8,000元，如被告
04 未依約準時交付租金，每逾一日應加給付原告300元之違約
05 金。系爭租約業經本院106年度中院民中字第0403號公證並
06 做成公證書，被告至108年3月15日始返還系爭房屋鑰匙並
07 點交系爭房屋，被告自107年6月11日起即未按時繳交房租
08 嗣被告分別於107年10月12日、107年11月5日及107年
09 12月12日各匯款8,000元，原告同意抵銷被告所積欠之款項
10 等事實，業據其提出公證書、房屋租賃契約書、存證信函、
11 收件回執、本院民事執行處107年11月30日中院麟民執107
12 司執子字第127280號執行命令、本院民事執行處107年12月
13 3日中院麟民執107司執子字第127280號通知、本院民事執
14 行處107年12月27日中院麟民執107司執子字第127280號執
15 行命令、本院民事執行處108年1月29日中院麟民執107司
16 執子字第127280號通知、本院民事執行處108年2月26日中
17 院麟民執107司執子字第127280號通知、本院民事執行處
18 108年2月26日中院麟民執107司執子字第127280號函、積
19 欠金額明細、股份有限公司變更登記表、授權書、108年房
20 屋稅繳款書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單106年度綜合
21 所得稅各類所得資料清單等件為證，且為被告所不爭執，此
22 部分事實堪信為真。

23 (二)另原告主張被告應給付31,120元違約金等情，則為被告所否
24 認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：1.兩造是否
25 於租賃期滿後成立不定期租賃契約？2.原告可否請求違約金
26 ？3.請求之數額為何？茲分述如下：

27 1.兩造於租賃期滿後是否成立不定期租賃契約：

28 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
29 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
30 表示反對之意思表示者，視為以不定期限繼續契約，民法第
31 450條第1項、第451條分別定有明文。次按租賃契約之成

立，祇須當事人意思表示一致，無論其為明示或默示，其契約即為成立，並不以訂立書面為必要（最高法院80年度台上字第78號裁判意旨參照）。再定期租賃契約期滿後，得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要，苟無即表示反對之意思，縱未收取使用收益之代價，條件仍為成就，苟已即為反對之意思而收取使用收益代價或損害金，其條件仍為不成就（最高法院91年度台上字第221號判決意旨參照）。經查，系爭租約第四條第3項約定「乙方於租賃期滿，應即將房屋遷讓交屋，不得向甲方請求遷移費或任何費用。」等語，有房屋租賃契約書影本在卷可憑，又參以原告於107年10月29日寄發之存證信函內亦告知被告應付清租金並立即遷讓返還房屋及完成點交等語，並於107年11月7日送達被告，顯見原告並未同意被告繼續使用系爭房屋，縱被告曾分別於107年10月12日、107年11月5日及107年12月12日各匯款8,000元，惟揆諸前開見解，原告既已表示請求被告遷讓返還房屋，即肯認原告並無繼續出租予被告之意思，自不構成不定期租賃契約；準此，被告抗辯稱原告於租約到期後，仍有收取租金，兩造應成立不定期租賃契約云云，並無可採。

2. 原告可否請求違約金：

按系爭租約第三條約定：「租金：每月新台幣（以下同）捌仟元整。支付方法：租金每壹個月付壹次，於每月之10日支付。...」、第七條第6項約定：「如乙方未依約準時交付租金，每逾一日應加給付甲方新台幣參佰元之違約金。」等語，可知被告若未於每月10日前支付租金，則每逾一日應加給付原告300元之違約金甚明，本件原告主張被告自107年6月11日起即未按時繳交房租乙節，為被告所不爭執，足見被告於系爭租約期限屆滿前之7月份（即自107年7月19日至107年8月18日止）、8月份租金（即自107年8月19日至107年9月18日止），應分別於7月10日及8月10日前給

01 付，惟被告均未繳交，是原告主張依照系爭契約第七條第6
02 項約定，請求被告給付未依約準時交付租金之違約金，為屬
03 有據，自應允許。

04 3.原告得請求之金額：

05 (1)按系爭租約第六條約定：「乙方如違約不於租賃期滿時交還
06 房屋或違反第四條第二款之規定者，甲方得請求乙方給付違
07 約金新台幣捌仟元整。」等語，本件租賃期滿為107年9月
08 18日，惟被告遲至108年3月15日始返還系爭房屋，顯見被
09 告確實未於租賃期滿時即交還系爭房屋，而有違反前開約定
10 之情事，是原告依照系爭租約第六條約定，請求被告給付未
11 返還房屋之違約金8,000元，核屬有據，應予准許。

12 (2)按第七條第6項約定：「如乙方未依約準時交付租金，每逾
13 一日應加給付甲方新台幣參佰元之違約金。」等語，本件被
14 告之107年7月份、8月份租金，應分別於107年7月10日
15 及同年8月10日前給付，惟被告均未繳交，足徵被告確實未
16 依約準時交付租金而違反前開約定甚明，然被告分別於107
17 年10月12日及107年11月5日各匯款8,000元，而分別清償
18 上開107年7月份、8月份未繳之租金，是原告得請求之
19 107年7月份租金未準時交付之違約金計算應自107年7月
20 11日起至107年10月12日止，共計93日（計算式：20+31+
21 30+12=93），另107年8月份租金未準時交付之違約金計
22 算應自107年8月11日起至107年11月5日止，共計86日（
23 計算式：20+30+31+5=86），合計179日，故原告得請
24 求未準時交付租金之違約金金額應為53,700元（計算式：
25 $300 \times 179 = 53,700$ ）。

26 (3)另被告抗辯107年10月12日、107年11月5日、107年12月
27 12日各匯款8,000元，及冷氣修繕費14,500元、外宿費用
28 7,780元部分均應為抵銷等語，經查，上開107年10月12日
29 、107年11月5日各匯款8,000元業已抵銷清償107年7月
30 份、8月份未繳之租金，已如前述，另107年12月12日各匯
31 款8,000元，及冷氣修繕費14,500元、外宿費用7,780元需

01 抵銷部分，均經原告同意，是原告得請求之違約金金額總計
02 應為31,420元（計算式：8,000 + 53,700 - 8,000 - 14,500
03 - 7,780 = 31,420），而原告僅請求31,120元，未逾上開原
04 告得請求之範圍，自應准許
05 。

06 (三)綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付31,
07 120元，為有理由，應予准許。

08 四、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
09 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另被告
10 就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於
11 法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

12 五、本件訴訟費用額確定為1,000元，依民事訴訟法第78條，由
13 被告負擔。

14 中 華 民 國 108 年 9 月 12 日
15 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
16 法 官 曹宗鼎

17 以上正本係依原本作成

18 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
19 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
20 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 9 月 12 日
23 書記官 王麗麗