

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第326號

原告 西惠投資有限公司

法定代理人 林秀惠

訴訟代理人 林淑玲

梅馨

被告 黃美湘

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於中華民國110年3月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○○號0樓000室房屋遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）1萬6,000元，及自民國（下同）109年10月11日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告8,000元。

三、被告應給付原告2,248元及自110年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項已到期部分、第三項得假執行。

事實及理由

一、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項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)、被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○○號0樓000室房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)、被告應自109年10月10日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告8,000元，暨按月給付1萬6,000元違約金。(三)、被告應給付原告2,248元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於訴訟進行中，將聲明縮減為如主文第一至第三項所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應

01 准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

02 二、原告主張：緣被告於108年10月7日向伊承租系爭房屋，約
03 定租賃期間自108年10月11日起至109年10月10日止，租金
04 按月於每月10日前給付8,000元（電費由被告負擔），並簽
05 訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），系爭租約因屆期未續
06 約而消滅，然被告於租約終止後，尚欠電費2,248元未為繳
07 納，並拒不遷讓返還系爭房屋，被告上開行為業已違反系爭
08 租約第5條第3項、第14條第1項、第2項約定，並無權占
09 有系爭房屋，伊自得依民法第767條第1項前段、第179條
10 規定、系爭租約第5條第3項、第14條第3項，請求被告返
11 還系爭房屋，並加計法定遲延利息返還電費2,248元、自10
12 9年10月11日（租約終止翌日）起至返還系爭房屋止，按月
13 給付8,000元相當租金之不當得利，暨違約金1萬6,000元
14 （依約違約金為未返還租賃房屋當月租金兩倍計算即每月1
15 萬6,000元，計至言詞辯論終結日已逾約5個月，僅請求1
16 萬6,000元，其餘違約金請求拋棄）等語，並聲明：如主文
17 第1至第3項所示。

18 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出準備書狀作何聲明或
19 陳述。

20 四、得心證之理由：

21 (一)、原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函影本、電
22 錶照片及電費計算書為證。被告已於相當之期日受合法通知
23 ，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
24 陳述，復參酌上開事證，堪認原告之主張為真實。

25 (二)、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
26 前段定有明文。次按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆
27 滿時消滅，民法第450條第1項定有明文，如無同法第451條
28 所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，
29 承租人應於租期屆滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延
30 責任（最高法院69年台上字第4001號判例意旨參照）。經查
31 ，依兩造所簽訂系爭租賃契約第1條第2項約定：「租期屆

滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，無民法第451條規定之適用，租賃關係當然消滅，乙方（按即被告）如欲續租，應於租期屆滿前一個月向出租人（按即原告）提出通知，條件另議。」此有系爭租賃契約影本1件附卷為憑（見本院卷第13-23頁），可知兩造約定系爭租賃契約租賃期間屆滿後，除經原告同意繼續出租系爭房屋外，被告即應遷讓返還系爭房屋。系爭房屋之租賃契約租賃期間於109年10月10日因屆滿而消滅，且原告亦未同意繼續出租系爭房屋予被告，揆諸上開說明，被告自應將系爭房屋返還予原告，原告基於系爭租賃契約第1條第2項之約定及民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

(二)、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條亦有規定。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。查系爭租賃契約第14條第3項約定：「乙方（按即被告）未依第一項約定返還租賃住宅時，甲方（按即原告）得按日向乙方（按即被告）請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額兩倍計算之懲罰性違約金（未足1月者，乙日租金折算）至返還為止。」等語，本院斟酌原告受有未能即時出租系爭房屋之所失利益，另透過訴訟及強制執行始能請求被告返還系爭房屋，而支出相關費用之損害，並參酌系爭房屋位處高雄市前金區屬都市區，交通及生活機能尚稱便利，被告未按期返還系爭房屋，原告確受有損害，暨審酌迄至本件言詞辯論終時（即110年3月12日），逾期約5個月（即109年10月11日起計至110年3月12日），依上開約定計算之違約金為8萬元（計算式： $16,000 \times 5 = 80,000$ ），原告僅請求1萬6,000元之違約金，與2個月租金相當，衡酌上情，尚屬允當。是原告請求違約金1萬6,000元部分，為有理由，應予准許

01 。

02 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定
03 、系爭租約第5條第3項、第14條第3項，請求：(一)、被告
04 應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)、被告應給付原告1萬6,00
05 0元，及自109年10月11日起至遷讓返還上開房屋之日止，
06 按月給付原告8,000元。(三)、被告應給付原告2,248元及自
07 起訴狀繕本送達翌日即110年1月7日（見本院卷第71頁）
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
09 予准許。

10 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
11 告假執行。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日
14 高雄簡易庭 法 官 林綉君

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日
19 書 記 官 徐美婷