

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1424號

原告 歐珮妤

訴訟代理人 陳德彰

被告 陳書鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○路000號14樓之1之房屋全部遷讓返還原告。

被告應自民國112年9月20日起至遷讓本判決主文第1項所示之房屋之日止，於扣除新臺幣1萬7,000元後，按月給付原告新臺幣1萬7,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經查，本件被告經合法通知而無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依職權命一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告透過鎮信不動產公司（下稱鎮信公司）向伊承租門牌號碼為桃園市○○區○○路000號14樓之1之房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽訂社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期1年即自民國111年9月20日起至112年9月19日止，每月租金為新臺幣（下同）8,500元，嗣系爭租約租期屆滿，伊依據系爭租約第14條第3項約定，通知被告不再續約，也不以不定期限繼續系爭租約，被告竟置之不理，未遷讓返還系爭房屋，且自租期屆滿時期，不再繳交任何租金及違約金，屬無權占有，故被告繼續使用系爭房屋，

01 即有不當得利，尚須按月支付伊包含租金及違約金1萬7,000
02 元，至返還系爭房屋為止，爰依民法第450條第1項、第767
03 條第1項前段之規定，及系爭租約之契約關係，提起本件訴
04 訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還伊。(二)
05 被告應自112年9月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付
06 伊1萬7,000元。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作出任何聲明或
08 陳述。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)原告主張之上開事實，業據伊提出與所述相符之系爭租約、
11 通訊軟體對話紀錄畫面截圖、郵局存證信函（見本院卷第6
12 至17頁）為證，而被告受合法通知，未於言詞辯論期日到
13 場，復未提出任何書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第280
14 條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，本院審閱上開
15 事證，堪信原告主張之事實為真。

16 (二)租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期
17 限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表
18 示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃
19 關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第451
20 條、第455條前段分別定有明文。而民法第451條所定出租人
21 之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用
22 收益時，即行表示之。系爭租約第2條明定租賃期限自111年
23 9月20日起至112年9月19日止，為定有期限之租賃契約，則
24 被告於租賃期限屆滿後，即負有返還租賃物之義務；且原告
25 於租期屆滿後已經委請鎮信公司向被告表示不再續租之意
26 思，並寄發存證信函表示期限內完成點交（見本院卷第16至
27 17頁），揆諸前揭說明，即發生阻止租賃契約默示更新之效
28 果。是以，系爭租約於112年9月19日即已屆期終止，故原告
29 請求被告將系爭房屋騰空返還予伊，即屬有據。

30 (三)按系爭租約第14條第3項之約定，被告未於兩造租賃關係消
31 滅時，返還系爭房屋，原告應即明示不以不定期限繼續契

約，並得向被告請求未返還系爭房屋期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止。又法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。可知系爭租約所稱原告得向被告請求相當月之租金，應係指被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，此部分之金額原告係以系爭租約約定之每月租金8,500元為計算依據，尚屬適當；至被告應額外給付之相當月違約金8,500元，對照原告既依前開所述能請求被告給付相當月之不當得利，則此部分之請求誠屬懲罰性違約金，實有督促被告儘速返還系爭房屋之意義，而常態社會意義下，更兼具防止系爭房屋遭被告未盡保持義務所由生之風險，而衡諸被告迄至本院審理時，均不出面，已使原告單方面承擔系爭房屋未善盡保持之風險，是原告所主張上開違約金計算之依據，亦屬適當。惟查，依據系爭租約第4條約定，原告收取被告押租金1萬7,000元（見本院卷第7頁），依據押租金之性質，既在擔保系爭房屋受有損害之風險，及被告租期屆滿未返還系爭房屋之風險，自應於原告請求上述金額時，先予扣除，原告復就所餘金額續為請求，始屬有據，而在押租金扣除範圍內之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第450條第1項、第767條第1項前段之規定，及系爭租約之契約關係，請求如主文第1、2項之所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係適用簡易程序所為命被告給付金額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項準用第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。又原告疏未扣除本判決主文第2項所示之押租金金額，經酌以現代租約多有收取押租金之約定，且系爭租約記載甚為明顯，實無礙本院之判斷，因此，於判決影響輕微，訴訟費用仍應由被告負擔

01 全額。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

03 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

10 書記官 巫嘉芸