

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壩簡字第968號

原告 兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 杜麗婷

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號9巷12樓之房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣9萬元，及自民國115年6月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國115年6月16日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬8,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣9,560元，其中新臺幣9,000元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣68萬9,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣9萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行。但被告如就各期到期部分分別以新臺幣1萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

01 一、原告主張：原告於民國114年8月29日將門牌地址「桃園市○
02 ○區○○路000號12樓」房屋(下稱系爭房屋)與被告簽訂社
03 會住宅轉租契約書(下稱系爭租約)，約定租期自民國114
04 年9月1日起至115年8月31日止，每月租金新臺幣(下同)1
05 萬8,000元。詎料被告自114年11月1日起至115年1月1日止，
06 無故未繳納租金共2萬7,981元，原告乃依系爭租約第13條之
07 約定終止租約，並提前一個月於114年12月1日送達存證信函
08 至被告居所，系爭租約於115年1月1日終止。又依系爭租約
09 第14條第1項之約定，被告應於租賃關係終止後將系爭房屋
10 返還原告；另按民法第439條前段及系爭租約第3條前段約
11 定，清償自114年11月1日起至115年1月1日止未繳清之租金2
12 萬7,981元；再依民法第179條及系爭租約第14條第3項之約
13 定，應自115年1月2日起至返還房屋止，按月給付相當月租
14 金額1萬8,000元之不當得利，及相當月租金額1萬8,000元之
15 違約金。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被
16 告應給付原告2萬7,981元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
17 日止，按年息百分之五計算之利息；(三)被告應自115年1月2
18 日起至履行第一項內容止，按月給付原告3萬6,000元，及各
19 期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
20 息。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
22 述。

23 三、得心證理由：

24 (一)原告請求被告給付租金27,981元及其利息，為無理由：

25 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
26 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
27 付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院104年度台上
28 字第1569號判決意旨參照)。經查，原告於114年8月29日與
29 被告簽訂系爭租約，出租系爭房屋予被告，租期自114年9月
30 1日起至115年8月31日止共1年，每月租金為1萬8,000元，承
31 租人每期應繳納一個月租金，並於每月1日前支付，系爭租

01 約第3條亦有約定，是以原告主張被告積欠原告114年11月至
02 12月份(2個月)、115年1月1日(1日)租金共2萬7,981元等事
03 實，有系爭租約、公證書及存證信函在卷可稽，又被告已於
04 相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出
05 書狀作何爭執，視同自認原告主張之事實，固堪信為真。惟
06 「押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為36000元整」，
07 為系爭租約第4條第1項所約明，原告確有收受相當於2個月
08 租金之押金3萬6,000元，復為其所自陳，故於租賃關係消滅
09 後，即生當然抵充之效力。是將其請求被告給付所積欠之上
10 開租金2萬7,981元，以上開保證金抵充後，被告已無積欠原
11 告租金，是原告請求被告給付積欠租金2萬7,981元及其法定
12 遲延利息，要屬無據。

13 (二)系爭租約已於115年1月1日終止，原告請求被告遷讓系爭房
14 屋有理由：

15 次按民法第450條第1、2項規定，僅未定期限之租賃契約，
16 各當事人始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約
17 定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當
18 事人一方不得任意終止契約（最高法院109年度台上字第322
19 5號判決意旨可參），參之「本契約於期限屆滿前，除第十
20 六條及第十七條規定外，租賃雙方得終止租約。依約定得終
21 止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方」，
22 為系爭租約第13條第1項、第2項前段所約明，故系爭租約業
23 經兩造約明於期限屆滿前任一方均可任意終止之，惟需於一
24 個月前通知他造。經查，原告主張其依系爭租約第13條第1
25 項之約定寄發存證信函予被告，通知被告於1個月後提前終
26 止系爭租約，該存證信函並於114年12月1日送達被告等情，
27 有存證信函、郵政掛號收件回執影本1紙在卷可參（見本院
28 卷第16業及背面），堪認原告終止系爭租約之意思表示已於
29 114年12月1日到達被告而生送達效力，是原告主張系爭租約
30 已於送達日即114年12月1日之一個月後即000年0月0日生終
31 止之效力，自屬可採，故而請求被告遷讓返還系爭房屋，應

屬有據。

(三)原告請求相當於租金之不當得利部分：

- 1.按無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條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，系爭租約於115年1月1日終止，已如前述，堪認被告無權占有系爭房屋而為使用，無法律上之原因而受利益，原告自得依上開規定，請求自租約終止日翌日即115年1月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利1萬8,000元。又被告所繳納之押租金扣除原告所主張上開積欠之租金2萬7,981元，尚餘8,019元（計算式：36,000元－27,981元＝8,019元），已如前述，經與原告請求之上開不當得利債權當然抵充後，應扣除14日相當於租金利益【計算式：8,019元÷（18,000元÷31日）＝14日，即115年1月2日起至同年月15日止，共14日】，原告僅得請求自115年1月16日起算之不當得利。
- 2.又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付自115年1月16日起按月給付之相當於租金之不當得利，屬無確定期限之給付，必須債權人催告後仍未給付時，債務人始負遲延之責任。本件起訴狀繕本乃係於115年6月15日對被告生送達之效力，有本院送達證書可參（見本院卷第46頁），而原告於該日已得請求之債權為「自115年1月16日起至115年6月15日止（共計5個月）」之相當於租金之不當得利債權，合計金額為9萬元（計算式：18,000元×5月＝90,000元），故就

01 此部分9萬元債權被告已受催告，原告自得就該金額請求被
02 告給付9萬元自起訴狀繕本送達翌日即115年6月16日起至清
03 償日止，按週年利率5%計算之利息。惟就115年6月16日以
04 後被告所應按月給付之相當於租金之不當得利部分，原告雖
05 可預為請求，惟兩造並未約定給付期限，則在原告尚未催告
06 被告履行之前，自難認被告須負遲延之責任，則原告訴之聲
07 明第3項後段請求被告就115年6月16日以後所生之不當得
08 利，應於各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，即非可採。

10 (四)原告請求違約金部分：

11 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條定有明文；如無權占有他人之房屋，加害
13 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。又約定
14 之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第
15 252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲
16 請，最高法院103年度台上字第179號民事判決參照。又違約
17 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
18 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
19 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
20 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之
21 賠償總額，民法第250條定有明文。

22 2.「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不
23 以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期
24 間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一
25 個月者，以日租金折算）至返還為止」，系爭租約第14條第
26 3項所約明，可見上開違約金約定，未明文為懲罰性違約
27 金，亦未明定原告得另請求損害賠償，應認上開違約金於性
28 質上屬損害賠償總額預定。又原告主張就相當於租金之不當
29 得利1萬8,000元部分，再依前開約定以相當月租金(即1萬8,
30 000元)之1倍計算違約金等語；惟審酌社會住宅於性質上只
31 租不售，使政府提供的住宅資源能循環利用，照顧更多的民

眾之政策目的，有內政部不動產資訊平台網頁列印資料1紙在卷可參，是以原告於系爭租約關係終止後，系爭房屋為被告無權占有，原告除受有租金損失外，難有其他交易上之經濟損害，且原告已請求被告給付相當於租金之不當得利，並得於催告後請求按法定利率計算之利息，已如前述，若再課予被告相當月租金1倍之違約金，顯逾原告損害之總額，難認妥適，是認本件違約金應酌減至0元，始屬適當。從而，原告併請求被告自115年1月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付違約金1萬8,000元及利息，乃屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租約與不當得利法律關係，請求被告如主文第1至3項所示之給付，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用民事訴訟法第427條第2項第1款簡易程序為被告敗訴之判決，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；並依職權就該部分為被告供擔保後得免為假執行之宣告。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 20 日

中壢簡易庭 法 官 劉哲嘉

以上為正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 20 日

書記官 施春祝