

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第606號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 韓智宇律師

被告 張覺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○號十四樓之2房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟陸佰陸拾陸元，及自民國一百一十三年七月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年三月二十八日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月於當月末日前提給付原告新臺幣壹萬伍仟元，及各月末日之翌日起至清償日止，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。

本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹仟陸佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項得假執行。但被告如以各到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、原告主張：被告於民國112年11月23日與原告簽立社會住宅  
03 轉租契約書（下稱系爭租約），向原告承租基隆市○○區○  
04 ○街000號4樓之2之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自112  
05 年11月23日起至113年11月22日止，約定每月租金為新臺幣  
06 （下同）10,000元，並應於每月22日前給付，被告並給付押  
07 租金20,000元予原告。詎被告自113年1月23日起，即未依約  
08 於每月22日前給付租金，經原告屢次催討，被告均置之不  
09 理，原告遂於113年2月23日寄發基隆復興路郵局000016號存  
10 證信函通知終止系爭租約，爰依系爭租約之法律關係、民法  
11 第455條、第767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓返還  
12 系爭房屋、給付所積欠之租金1,666元及按月給付相當於租  
13 金之不當得利及違約金20,000元等語，並聲明：(一)被告應將  
14 系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告1,666元，及起  
15 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
16 算之利息。(三)被告應自113年3月28日起至騰空並遷讓返還系  
17 爭房屋之日止，按月給付原告20,000元，及各期應給付之日  
18 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)願  
19 供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告之答辯：對於原告之請求沒有意見，伊真的有欠原告房  
21 租，希望原告能夠讓伊攤還欠繳的租金。

22 三、本件原告主張被告於112年11月23日與原告簽立系爭租約，  
23 向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年11月23日起至113年  
24 11月22日止，約定每月租金10,000元，被告應於每月22日前  
25 給付，且被告業已給付押租金20,000元予原告。然被告自11  
26 3年1月23日起，即未依約於每月22日前給付租金，原告遂於  
27 113年2月23日寄發基隆復興路郵局000016號存證信函通知終  
28 止系爭租約等事實，有原告所提出之系爭房屋之房屋稅單、  
29 系爭租約、基隆復興路郵局000016號存證信函暨郵政回執在  
30 卷可佐，且為被告所不爭執，自堪信為真實。本件原告主張  
31 系爭租約已終止，被告應遷讓返還系爭房屋、給付所積欠之

01 租金、相當於租金之得利及違約金，茲分別敘明如下：

02 (一)有關遷讓房屋部分：

03 1. 按租賃定有期限終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之  
04 租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人  
05 應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應  
06 至少於一星期、半個月或一個月前通知之。定有期限之租賃  
07 契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，  
08 其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。承租人  
09 於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第3項、第  
10 453條、第455條前段分別定有明文。準此，當事人約定租賃  
11 之期限者，應受期限之拘束，不得提前任意終止，但若當事  
12 人約定一方得於期限屆滿前終止契約者，一方始得依照第45  
13 0條第3項之規定，負先期通知之義務，使他方有所準備，以  
14 期公允（民法第453條立法理由參照）。又「本契約於期限  
15 屆滿前，除第16條及第17條規定外，租賃雙方得終止租約。  
16 依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通  
17 知他方」亦為系爭租約第13條所明定。

18 2. 查被告因未依約給付租金，經原告於113年2月23日寄發基隆  
19 復興路郵局000016號存證信函通知被告終止系爭租約，而該  
20 存證信函業於113年2月26日寄送至被告所居住之系爭房屋，  
21 此有原告提出之前揭存證信函及郵政回執在卷可佐，則原告  
22 通知被告終止系爭租約之期限應於113年3月26日24時屆滿，  
23 而於同年3月27日發生終止之效力。系爭租約既經終止，原  
24 告主張依民法第455條前段之規定，請求被告返還系爭房  
25 屋，即屬有據。至原告固主張民法第767條第1項請求被告返  
26 還系爭房屋，惟原告並非系爭房屋所有權人，此有本院依職  
27 權調取系爭房屋之土地建物查詢資料，是原告自無從基於系  
28 爭房屋所有權人之地位，依民法第767條第1項規定請求被告  
29 返還系爭房屋，原告此部分之主張，為無理由，應予駁回。

30 (二)原告請求被告給付租金及相當於租金不當得利部分：

01 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
02 明文。次按押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務  
03 及賠償損害之用，是於租賃關係消滅後，承租人如有欠租或  
04 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效  
05 力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高  
06 法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年  
07 度台上字第4885號判決意旨參照）。再按無法律上之原因而  
08 受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原  
09 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條著有規定。又  
10 租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相  
11 當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯  
12 亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念（最高法院61  
13 年台上字第1695號判例意旨參照）。又承租人未於系爭租約  
14 終止時返還系爭房屋，原告得請求被告給付返還系爭房屋期  
15 間相當月租金額之不當得利，亦經系爭租約第14條第3項所  
16 明定。

17 2. 經查，被告自113年1月23日起即未依約繳納租金，至113年3  
18 月27日，共積欠2個月又5日之租金，經原告抵充押租金2,00  
19 00元後，被告尚積欠1,666元【計算式： $(10,000 \text{元} \times 2 \times 5/30) - 20,000 \text{元} = 1,666 \text{元}$ ，元以下四捨五入】，則原告請  
20 求被告給付1,666元及自113年3月28日起至被告遷讓系爭房  
21 屋予原告時止，每月給付原告10,000元，即屬有據。

22 (三)又本件原告依系爭租約第14條第1項、第3項之約定，雖得向  
23 被告請求系爭租約終止後被告返還系爭房屋前相當於月租額  
24 計算之違約金。然約定之違約金額過高者，法院得減至相當  
25 之數額，民法第252條定有明文，倘當事人所約定之違約金  
26 過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，  
27 法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害  
28 情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第  
29 1606號民事判決意旨參照）。本院審酌原告因被告違約未按  
30 時繳交租金而提前終止租約，且被告未能遷讓返還系爭房  
31

01 屋，原告受有無法收取租金及必須另覓房客重行締約等損  
02 害，原約定違約金顯屬過高，應酌減至每月5,000元。是原  
03 告依系爭租約第14條第3項約定，請求被告自系爭租約終止  
04 之翌日即113年3月28日起至遷讓返還系爭房屋之日止，每月  
05 5,000元之違約金，當屬有據。逾此範圍，則無理由，應予  
06 駁回。

07 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
10 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
13 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及  
14 第203條定有明文。經查，本件原告請求被告給付租金，係  
15 以支付金錢為標的，被告對原告所負之上開給付義務，固未  
16 經兩造約定特定利率，然原告之起訴狀繕本係於113年7月15  
17 日送達被告，則原告請求被告給付積欠之租金1,666元及113  
18 年7月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；  
19 及自113年3月28日起至被告遷讓房屋之日止，按月給付原告  
20 15,000元及各期應給付之日翌日（本件原告聲明被告按月給  
21 付不當得利、違約金之日期均未特定，是被告至遲得於當月  
22 末日以前給付，於當月期限屆滿即次月1日起始負遲延責任）  
23 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法有  
24 據。

25 四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、系爭租約之約定，請  
26 求被告遷讓返還系爭房屋，並依租金給付請求權、不當得利  
27 請求權，請求被告給付積欠之租金1,666元及113年7月16日  
28 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及自113年  
29 3月28日起至被告遷讓房屋之日止，按月於當月末日以前給付  
30 原告15,000元及自各月末日之翌日起至清償日止，按週年利  
31 率百分之5計算之利息，應有理由。逾此部分，為無理由，

- 01 應予駁回。
- 02 五、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款因建築物定期租賃關  
03 係所生之爭執涉訟，本院為被告敗訴判決部分，應依同法第  
04 389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。並依職權宣告被  
05 告為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
08 逐一論列，附此敘明。
- 09 七、本件係民事訴訟法第427條第1項所定之標的金額500,000元  
10 以下之財產權訴訟，就被告敗訴部分，應依職權宣告假執行  
11 ，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，  
12 得免為假執行。
- 13 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
14 事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第3  
15 92條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
17 基隆簡易庭法 官 周裕暉

18 以上正本係照原本作成。

19 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
20 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
23 書記官 謝佩芸