臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第1335號

原　　告　兆基屋管股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李建成

000000000000000000

訴訟代理人　劉曉穎律師

　　韓智宇律師

被　　告　孫念瑜

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼高雄市鼓山區文信路2樓之5房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國114年10月13日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元，及各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣3,667元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣6萬4,680元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。

六、本判決第一項、第二項到期部分及第三項得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠被告向原告承租門牌號碼高雄市鼓山區文信路2樓之5房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國114年6月17日起至115年6月16日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元，約定按月

於每月17日前給付，並簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），被告並給付原告押租金1萬6,000元。原告於114年9月11日依系爭租約第13條第1項約定，以內湖北勢湖郵局存證號碼000615號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告於文到1個月後提前終止租約及催繳欠款，系爭存證信函雖以招領逾期退回，但系爭存證信函於114年9月12日已發生送達被告之效力，故系爭租約已於114年10月12日合法終止，原告得請求被告遷讓返還系爭房屋。系爭房屋每月租金8,000元，而被告已積欠自114年8月17日起至114年10月12日止之租金1萬4,667元；復被告於系爭租約終止後仍繼續占有系爭房屋，屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致原告受損害，原告自得按系爭租原第14條第3項約定，請求被告自114年10月13日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付相當租金之不當得利8,000元及違約金8,000元，共計1萬6,000元等語。為此，爰依民法第455條、第767條第1項前段、系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。

㈡並聲明：

1.被告應將門牌號碼高雄市鼓山區文信路2樓之5房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告應給付原告1萬4,452元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.被告應自114年10月13日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原告1萬6,000元，及各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。又依系爭租約第14條第1項約定：租期屆滿或租賃契約終止時，……，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出

戶籍或其他登記。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。

㈡查，原告主張兩造間於114年6月13日簽立系爭租約，租期自114年6月17日起至115年6月16日止，該租約已於114年10月12日終止，尚欠1萬4,667元租金等情，業據其提出與所述相符之系爭租約影本、公證書等件為證（本院卷第19至37頁）。又原告於114年9月11日寄發存證信函予被告，表示文到一個月後合法終止系爭租約並催繳積欠之租金，該存證信函並於同年9月12日送達等情，亦有上開存證信函暨回執在卷可佐(本院卷第39至43頁)，復被告已於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀以資抗辯，是依上開調查證據之結果，自堪信原告之主張為真實。準此，兩造就系爭房屋之租賃關係於114年10月12日合法終止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據，應予准許。至原告固主張被告自114年8月17日起至114年10月12日止，未繳納之租金共計1萬4,667元【計算式：8,000元＋8,000元x25÷30＝14,667元】，惟依系爭租約第4條第1項約定，押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為1萬6,000元，且原告陳明尚未扣除被告給付之押金1萬6,000元（本院卷第125頁），故於租賃關係消滅後，即生當然抵充之效力，故經抵充後，被告已無積欠原告租金，是原告請求被告給付積欠租金1萬4,667元及其法定遲延利息，要屬無據。

㈢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；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條

但書定有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是倘承租人於租賃關係消滅之後，仍繼續無權占有租賃物，排除出租人對於租賃物之管領使用者，該等使用期間之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額，以代返還其不當得利。

2.被告於租賃期間每月租金為8,000元，此為被告依系爭租約所應負擔之契約債務，本件系爭租約已於114年10月12日終止，惟被告仍繼續占有系爭房屋，核係無法律上原因繼續占有系爭房屋，致原告無法使用系爭房屋，因而受有損害，其自應給付原告相當於租金之不當得利。準此，原告請求被告自114年10月13日起至系爭房屋騰空遷讓返還予原告為止，按月給付8,000元相當於租金之不當得利，應屬有據。

㈣原告請求違約金部分：

1.再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。又系爭租約第14條第3項約定：承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不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間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止（見本院卷第27頁）。再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定性違約金均有適用。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為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。另按違約金，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號裁判要

旨參照）。

2.系爭租約已於114年10月12日即告終止，被告於114年10月13日起仍繼續無權占有系爭房屋，已如前述，則原告請求被告依上開約定給付違約金，兩造既未於系爭租約約定所稱之違約金屬懲罰性違約金，揆諸說明，即應視為賠償總額預定性質，而違約金之目的為填補原告之損害，本院審酌原告無法如期收回系爭房屋，其所受損害應為未能另行出租之租金損失，此部分業由原告請求相當於租金之不當得利所填補，除此之外，原告未釋明其因被告延遲繳納租金受有何具體之損害，則原告主張按月給付8,000元之利息，則屬過高。是本院審酌原告因被告違約所生催告、協商處理之時間耗費，認原告可得請求被告給付之違約金，總額酌減至5,000元，方屬公允。逾此範圍之部分，應予駁回。又被告給付押金1萬6,000元扣除積欠租金1萬4,667元，尚餘1,333元【計算式：16,000－14,667＝1,333元】，再扣抵前開本院酌定違約金，是此部分原告僅得請求3,667元【計算式：5,000－1,333＝3,667元】，且依前開說明，自不得另行請求遲延利息。

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第179條規定，請求判決如主文第1至3項，為有理由，應予准許。逾此範圍之部分，則屬無據，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，不應准許，併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項

本件雖為一部勝訴，一部敗訴，惟原告敗訴部分甚微，且非無提起本件訴訟之必要，本院認訴訟費用仍應由被告全部負擔為適當，爰酌定如主文第5項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

高雄簡易庭　法　　官　張浩銘

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

書　記　官　林家瑜