

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3566號

原告 新北市住宅及都市更新中心

法定代理人 陳純敬

訴訟代理人 林慶皇律師

被告 馬淑真

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○號八樓房屋暨編號一零九號停車位遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍萬柒仟貳佰伍拾肆元，及其中新臺幣伍萬肆仟元自民國一百一十四年一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一百一十三年八月一日起至返還第一項所示房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣伍萬壹仟貳佰元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一至三項於原告以新臺幣貳佰陸拾壹萬捌仟元為被告供擔保，得為假執行。但被告如以新臺幣柒佰捌拾伍萬參仟陸佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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：

一、原告主張：

01 (一)緣門牌號碼新北市○○區○○街000號8樓房屋（下稱系爭房
02 屋）為土城員和青年社會住宅，原告為該社會住宅管理單
03 位。被告前向原告承租系爭房屋，約定租期自民國111年11
04 月1日起至114年10月31日，租金每月新臺幣(下同)22,800
05 元，押金45,600元，雙方並簽訂土城員和青年社會住宅租賃
06 契約書（下稱系爭契約一）；被告另向原告承租系爭房屋之
07 汽車停車位乙個（編號：109，下稱系爭停車位），租期自1
08 12年11月1日起至113年10月31日，租金每月2,800元，押金
09 2,800元，另簽訂土城員和青年社會住宅汽車停車位租賃契
10 約書為據（下稱系爭契約二）。

11 (二)詎料，被告自113年4月起即開始積欠系爭房屋及停車位之租
12 金，經原告屢次催討未果，前於113年6月14日寄發存證信函
13 催告，惟被告仍置之不理，原告遂依民法第440條規定、系
14 爭契約一第12條第1項、系爭契約二第9條第1項約定，於113
15 年6月28日以存證信函終止系爭契約一、二，並於113年7月3
16 1日發生終止效力。又被告於前開租賃關係消滅後仍繼續占
17 有系爭房屋及停車位，已屬無權占有，原告自得依民法第45
18 5條及第767條第1項前、中段之規定，及系爭契約一第10條
19 第1項、系爭契約二第9條第4項、第8條第1項之約定，請求
20 被告遷讓返還系爭房屋及停車位。

21 (三)另被告自113年4月起即開始積欠系爭房屋及停車位租金，扣
22 除房屋押金45,600元及停車位押金2,800元後，至契約終止
23 時，尚積欠54,000元，原告自得依系爭契約一、二第3條第
24 1、2項約定、民法第439條規定，請求被告按法定利息返還
25 積欠租金，並給付連同113年3月起至租賃契約終止時之滯納
26 金4,608元。

27 (四)又至系爭房屋及停車位之租賃契約終止後，被告仍持續占用
28 系爭房屋及停車位，導致原告受有減少相當於租金收入之損
29 害，每月為25,600元（房屋22,800元、停車位2,800元），
30 爰依民法第179條請求賠償，並依系爭契約一第10條第3項、
31 系爭契約二第9條第4項之規定加計相當月租金額一倍之違約

01 金，合計每月51,200元。

02 (五)並聲明：1.被告應將系爭房屋及停車位遷讓返還原告。2.被
03 告應給付原告58,608元，及其中54,000元，自起訴狀繕本送
04 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自
05 113年8月1日起至返還第一項房屋及停車位之日止，按月給
06 付原告51,200元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

07 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
08 述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)本件原告主張之事實，業據其提出新北市○○區○○段0000
11 ○號建物登記第一類謄本、土城員和青年社會住宅租賃契約
12 書影本、土城員和青年社會住○○○○○位○○○○○○○
13 ○○○○○○○○○○○○○○○○○路○○○○○號碼140號存
14 證信函、郵件投遞查詢結果、新店檳榔路郵局存證號碼157
15 號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、新北市政府稅籍
16 資料為證（見本院卷第19至79頁），核屬相符，而被告已於
17 相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任
18 何書狀以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用
19 第1項前段規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

20 (二)原告請求返還系爭房屋及系爭停車位部分：

21 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。承租人於租賃
23 關係終止後，應返還租賃物。民法第767條第1項前段、中
24 段、第455條前段分別定有明文。又依系爭契約一第12條
25 第1項約定：「乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第
26 三人有本項下列情事之一，甲方得隨時終止租約，並得沒
27 收押金及乙方已繳之租金，乙方不得異議…：一、積欠租
28 金之總額達2個月之金額，經甲方定相當期限催告，仍不
29 清償者。」，系爭契約二第9條第1項約定：「乙方遲付租
30 金之總額達1個月之租額，經甲方定期催告，仍不為支付
31 者，甲方得提前終止本契約…。」，有前開約款在卷可稽

（見本院卷第25、47頁）。

2.經查，被告自113年4月1日起積欠系爭房屋及停車位租金未繳納，至113年6月1日已積欠租金達2個月，經原告於113年6月14日以新店檳榔路存證號碼140號存證信函催告被告履行，該存證信函於113年6月17日投遞成功，被告仍未清償，原告復於113年6月28日以新店檳榔路郵局存證號碼157號存證信函催告並通知「自本函送達之日起算30日，前開租賃契約均為終止」等語，該存證信函於113年7月1日送達被告等情，有前開存證信函、郵件投遞查詢結果及中華郵政掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷第57至78頁），仍未見被告就積欠之租金為清償，故兩造間就系爭房屋及停車位之租賃契約業於113年7月31日屆期而生終止效力，被告再無占有系爭房屋及停車位之法律上權源，而屬無權占有。是以，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及停車位，自屬有據。

(三)原告請求被告給付積欠租金54,000元本息及滯納金4,608元部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又依系爭契約一第3條第1項、系爭契約二第3條第1項約定，系爭房屋每月租金22,800元、系爭停車位每月租金2,800元，除簽約時繳納首期租金，其餘各期應於每月10日繳納，有前開約款可稽（見本院卷第23、45頁）。查，被告積欠自113年4月1日起之租金未繳納，已如前述，則計算至兩造租賃契約終止日即113年7月31日為止，被告積欠系爭房屋及停車位4個月租金共102,400元（計算式： $22,800 \times 4 + 2,800 \times 4 = 102,400$ ），扣除被告已繳納系爭房屋押金45,600元、系爭停車位押金2,800元，尚餘54,000元（計算式： $102,400 - 45,600 - 2,800 = 54,000$ ）。是原告請求被告給付租金54,000元，核屬有據。

2.另按遲延之債務，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。給付有確定期限者，債務人自

期限屆滿時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第1項及第203條分別定有明文。查被告前開租金已屆期遲延，且無約定利率，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年1月18日（見本院卷第105頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，併應准許。

3.又依系爭契約一第3條第2項、系爭契約二第3條第2項約定：「乙方逾期不繳者，應依下列約定加收逾期違約金，絕無異議：1、逾期繳納未滿1個月者，照該期欠額加收百分之2。2、逾期繳納在1個月以上者，照該期欠額加收百分之4。」，有前開約款在卷可查（見本院卷第23、45頁）。查被告自113年4月1日起至113年7月31日止共積欠4個月租金未繳納，如前所述，則原告請求被告給付逾期違約金，核屬有據。另依系爭契約一第3條第1項及系爭契約二第3條第1項約定，系爭房屋及停車位之租金繳納日期除首期以外應於每月10日前繳付（見本院卷第23、45頁），故被告應自113年4月11日起負遲延責任，則自113年4月11日至113年7月31日止（共3月21日），原告自得依約請求被告給付系爭房屋逾期違約金2,898元（計算式： $22,800 \times 2\% + 22,800 \times 4\% \times 2 + 22,800 \times 4\% \times 21/31 = 2,898$ ）、系爭停車位逾期違約金356元（計算式： $2,800 \times 2\% + 2,800 \times 4\% \times 2 + 2,800 \times 4\% \times 21/31 = 356$ ），共3,254元。逾此範圍之逾期違約金請求，則屬無據。

4.從而，原告得依約請求被告給付租金及逾期違約金57,254元（即租金54,000元加計逾期違約金3,254元之總和），及其中租金54,000元自114年1月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(四)原告請求被告自113年8月1日起至返還系爭房屋及停車位為止，按月給付51,200元部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
02 第179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他
03 人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
04 念。經查，兩造租賃關係終止後，被告即無繼續占有使用
05 系爭房屋及停車位之法律上原因，被告繼續使用系爭房屋
06 及停車位，享有每月相當於系爭房屋及停車位租金之不當
07 得利，並使原告受有同額損害。是原告請求被告按月給付
08 相當於租金之不當得利，應屬有理。又依系爭契約一、二
09 第3條第1項約定，系爭房屋及停車位之租金分別為每月2
10 2,800元、2,800元（見本院卷第23、45頁），合計每月2
11 5,600元，是原告依民法第179條規定，請求被告按月給付
12 不當得利25,600元，堪認可採。

13 2.復按承租人如未依約將房屋返還出租人，出租人除得向承
14 租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相
15 當月租金額1倍計算（未足1個月者，以日租金計算）之違
16 約金至返還為止；如不即時騰空遷讓交還本契約標的時，
17 出租人除按日向承租人請求未返還本契約標的期間之相當
18 月租金額外（即不當得利金或使用費），並得請求相當月
19 租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至
20 返還為止，為系爭契約一第10條第3項、系爭契約二第9條
21 第4項所約定（見本院卷第25、47頁），是原告依約請求
22 被告給付自契約終止翌日即113年8月1日起至返還系爭房
23 屋及停車位之日止，按月給付25,600元，亦屬有據。

24 3.是原告依民法第179條規定、系爭契約一第10條第3項、系
25 爭契約二第9條第4項約定，得請求被告自113年8月1日起
26 至返還系爭房屋及停車位之日止，按月給付51,200元。

27 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
28 將系爭房屋及停車位遷讓返還原告；及依民法第439條規
29 定、系爭契約一第3條第1、2項、系爭契約二第3條第1、2項
30 約定，請求被告給付57,254元，及其中54,000元自114年1月
31 18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨依民法第179

條、系爭契約一第10條第3項、系爭契約二第9條第4項約定，請求被告給付自113年8月1日起至返還系爭房屋及停車位之日止，按月給付51,200元，為有理由，應予准許。本院既已依上開規定為原告有利之判決，則原告其餘請求權基礎所為相同請求，不再審酌。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
民事第五庭 法 官 陳怡親

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
書記官 游舜傑