

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1148號

原告 星鴻股份有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 余立安

被告 洪清盈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年7月7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○○路000巷00弄0號5樓之
建物騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30,000元，及自民國115年2月13日至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國114年9月28日起至返還上開房屋之日止，按月
於每月27日前給付原告新臺幣20,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣272,795元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣818,386元為原告預供擔保，得免為
假執行。
- 七、本判決第二項原告得假執行。但被告如以新臺幣30,000元為
原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項原告於各期清償期屆至時，每期以新臺幣6,66
7元供擔保後，各得假執行。但被告如每期各以新臺幣20,00
0元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
02 各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項規定，爰依原告
03 聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：原告以社會住宅及一般租賃住宅包租代管為業，
06 於民國113年4月18日與門牌號碼新北市○○區○○路000巷0
07 0弄0號5樓之建物（下稱系爭房屋）所有權人即訴外人林忠
08 熙成立社會住宅包租契約書，約定由原告招攬承租人並代為
09 管理。嗣原告於113年4月19日與被告成立社會住宅轉租契約
10 書（下稱系爭租約）並經公證，租賃期間自113年4月22日至1
11 16年4月21日，並約定雙方具任意終止權。嗣因林忠熙有收
12 回系爭房屋自用之需求，原告遂於114年8月26日寄發存證信
13 函予被告，催告敘明於函到30日後終止系爭租約，則被告於
14 114年9月27日後對系爭房屋已無合法占有或使用權源，爰依
15 民法第455條、類推適用民法第767條第1項前段、中段、民
16 法第962條前段、中段規定，擇一請求被告將系爭房屋騰空
17 遷讓返還予原告，又系爭租約租期已於114年9月27日合法終
18 止，被告尚積欠113年9月、10月份租金未繳納，依系爭租約
19 第3條約定，被告應清償積欠租金合計3萬元。另被告無權占
20 有系爭房屋，受有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，
21 依系爭租約第14條第3項、民法第179條規定，原告自得請求
22 被告於終止系爭租約至遷讓返還系爭房屋前，按月給付相當
23 於租金之不當得利15,000元及懲罰性違約金15,000元等語。
24 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告
25 應給付原告3萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算利息。(三)被告應自114年9月27日之
27 翌日起至返還前項所示房屋之日止，按月於每月27日前，給
28 付原告3萬元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
30 述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張之事實，業據其提出社會住○○○○○○○○○○
02 ○○○○○○○○○○○○○○○路○○○○○○○○○○號收款
03 紀錄等件為據(見本院卷第23頁至第77頁)，被告對於原告主
04 張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
05 不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，堪認原告之主
06 張為真。

07 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
08 前段定有明文。又系爭租約第13條第1項約定「本契約於期
09 限屆滿前，除依第16條及第17條規定得提前終止租約外，租
10 賃雙方得不得任意終止租約。」(見本院卷第53頁)，
11 則原告於114年8月26日以中壢環北郵局存證號碼564號存證
12 信函，行使任意終止權，並依上開約定向被告通知文到30日
13 後終止租約之意思表示，該函並於同年月28日投遞成功，有
14 存證信函及網路郵局查詢表為證(見本院卷第73頁至第75
15 頁)，足見系爭租約已於114年9月27日經原告為終止之意思
16 表示，兩造間之租賃關係自斯時起歸於消滅，被告即負有返
17 還系爭房屋之義務，而被告仍持續占有系爭房屋，即屬無權
18 占有，故原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭房
19 屋騰空遷讓返還予原告，於法有據，自應准許。另依系爭租
20 約第3條、第4條約定，系爭房屋之每月租金為15,000元，押
21 金為3萬元，扣除押租金後，被告仍積欠原告113年9月、10
22 月之租金，有原告所提114年10月1日列印之虛擬帳號收款紀
23 錄等件可參(見本院卷第77頁)，是原告請求被告給付租金3
24 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年2月13日(115年2月2
25 日寄存送達被告住居所，見本院卷第133頁、135頁送達證
26 書)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。又
27 本院為原告有利判決，原告擇一請求，就類推適用民法第76
28 7條第1項前段、中段、民法第962條前段、中段規定部分，
29 自無庸再行審究，併予說明。

30 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法

第179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。系爭租約於114年9月27日終止後，被告迄今仍繼續占有系爭房屋，享有相當於租金之利益，而致原告受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告應自114年9月28日起，按月於每月27日前給付相當於原約定之租金額15,000元之不當得利予原告，應為可採。

(四)末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。再契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由即明（最高法院102年度台上字第1378號）。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院114年度台上字第800號判決意旨參照）。查系爭租約第14條第1項、第3項固約定：租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。承租人未依第一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」。然本院審酌社會住宅於性質上只租不售，且係為解決青年及弱勢家戶的基本居住需求之政策目的，而本件原告因被告未依約遷讓返還系爭房屋所受之損害，除租金及租金利息損失外，未見其他高額損害，且原告已請求被告給付遲延返還期間相當月租之金額，業如前述，若再課予被告高額違約金給付義務，殊非公允，故本院認為原告依前開約定所得請求之違約金應酌減至5,000元，始為適當。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並依民法179條、系爭租約第3條、第14條第3項，請求被告給付3萬元，及自115年2月13日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自114年9月28日起，按月於每月27日前給付原告20,000元為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，不待原告聲請，應依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額，併為被告免為假執行之宣告；至原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 8 月 14 日

民事第二庭 法 官 顏妃琇

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 115 年 8 月 14 日

書記官 鐘怡文