

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第711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 李彥霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年6月12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0號3樓房屋騰
空遷讓並返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣4萬6,000元。

三、被告應自民國114年2月20日起至騰空遷讓返第一項房屋之日
止，按月給付原告新臺幣23,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之97，餘由原告負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣29萬8,535元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣89萬5,604元為原告預供
擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項，於原告以新臺幣1萬5,333元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣4萬6,000為原告預供擔
保，得免為假執行。

八、本判決第三項，於原告就每月屆期部分以新臺幣7,667元為
被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分以新臺幣2
3,000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：本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核

01 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，
02 由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：緣原告於民國113年5月16日與門牌號碼新北市○
05 ○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人
06 即訴外人曾富崇簽訂社會住宅包租契約書，嗣被告於113年5
07 月20日與原告簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約）向
08 原告承租系爭房屋，租賃期間自113年5月20日起至116年5月
09 19日止，並約定每月租金為新臺幣（下同）1萬8,000元。嗣
10 原告依系爭租約第13條第1項之約定終止租約，並於終止前
11 一個月寄存證信函（臺北漢中街郵局，存證號碼：279號，
12 下稱系爭279號存證信函）至被告之居所，通知被告文到一
13 個月後終止租約，因被告未理會，原告再寄送存證信函（臺
14 北漢中街郵局，存證號碼：338號，下稱系爭338號存證信
15 函）至被告之住居所，為終止系爭租約之意思表示，該信函
16 於113年12月17日、113年12月18日招領，嗣因招領逾期遭退
17 回，但依最高法院109年度台上大字第908號裁判意旨，上開
18 2封存證信函均於招領時即生送達被告之效力，是系爭租約
19 已於113年12月20日終止。被告於系爭租約終止後仍無權占
20 有系爭房屋，依民法第767條第1項前段、第455條規定、系
21 爭租約第14條第1項約定，擇一請求被告應將系爭房屋返還
22 予原告。被告尚積欠原告自113年11月20日起至113年12月19
23 日止之租金1萬8,000元未給付，依系爭租約第3條約定，請
24 求被告應給付原告1萬8,000元。又依民法第179條之規定、
25 系爭租約第14條第3項之約定，原告得請求自契約終止（113
26 年12月20日）後自114年2月19日止之相當於租金之不當得利
27 及相當於月租金額之懲罰性違約金2個月共計7萬2,000元
28 （計算式：〔不當得利1萬8,000元+懲罰性違約金1萬8,000
29 元〕x2=7萬2,000元）；以及自114年2月20日起至遷讓返還
30 系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元（計算式：不當
31 得利1萬8,000元+懲罰性違約金1萬8,000元=3萬6,000元）。

01 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告
02 應給付原告9萬元，及自114年2月20日起至遷讓返還系爭房
03 屋之日止，按月給付原告3萬6,000元；(三)願供擔保，請准宣
04 告假執行。

05 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
06 聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出社會住宅包租契約書、社
09 會住宅轉租契約書、存證信函及信封等件為證（本院訴字卷
10 第29至75頁），被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到
11 場，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，堪信原告之主張為真
12 實。

13 (二)按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
14 時，發生效力，為民法第95條第1項前段所明定。乃採達到
15 主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，
16 置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言（最高法院11
17 2年度台上字第1566號判決參照）。而表意人將其意思表示
18 以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會
19 晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人
20 能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招
21 領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不
22 以相對人實際領取為必要（最高法院民事大法庭109年度台
23 上大字第908號裁定參照）。查本件原告既主張其於系爭租
24 約終止前一個月寄送系爭279號存證信函至被告居所，用以
25 告知系爭租約於函到後30日提前終止等情，觀之系爭279號
26 存證信函已於113年10月14日送至被告居所（僅因按鈴無回
27 應而未獲招領），此有系爭279號存證信函信封上日期戳章
28 可憑（本院訴字卷第69頁），依前開見解，被告於113年10
29 月14日受招領通知時，原告之意思表示已到達被告而發生效
30 力，則系爭租約自系爭279號存證信函於113年10月14日送達
31 被告後30日即113年11月14日時，已生終止租約之效力。至

於原告另主張系爭租約係於113年12月20日終止等語，因系爭契約依因系爭279號存證信函而告終止，本無須原告再另為終止租約之意思表示，縱使原告另行寄送系爭338號存證信函至被告之居所，亦不影響系爭租約已於113年11月14日即發生終止租約效力，併此敘明。

(三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。查被告於113年11月14日系爭租約終止後，迄未將系爭房屋返還原告，原告依前開規定請求被告自系爭房屋騰空遷讓並返還予原告，自屬有據。又原告對被告返還系爭房屋之請求，業依上開法律關係獲得勝訴之判決，本院自毋庸再就同一請求而屬選擇合併關係之民法767條第1項前段、系爭租約第14條第1項約定之請求審究，併此敘明。

(四)原告另主張被告尚積欠自113年11月20日起至113年12月19日止之租金1萬8,000元未給付，依系爭租約第3條約定，請求被告應給付原告1萬8,000元等語，惟查，系爭租約已於113年11月14日發生終止效力，原告本不得再依已經終止之系爭租約請求被告給付租金甚明，是原告此部分主張，顯屬無據。

(五)原告主張依民法第179條之規定、系爭租約第14條第3項之約定，原告得請求自契約終止（113年12月20日）後自114年2月19日止之相當於租金之不當得利及相當於月租金額之懲罰性違約金2個月共計7萬2,000元（計算式：〔不當得利1萬8,000元+懲罰性違約金1萬8,000元〕x2=7萬2,000元）；以及自114年2月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元（計算式：不當得利1萬8,000元+懲罰性違約金1萬8,000元=3萬6,000元）。經查：

1.相當於租金之不當得利部分

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條前段定有明文。查系爭租約於113年11月14日終止後，被告迄今仍繼續占有系爭房屋，受有每月免付租金1萬8,000元之利益，致原告受有損害，原告依民法第179

條前段規定，請求被告應給付原告自113年12月20日起至114年2月19日止之相當於租金之不當得利2個月共計3萬6,000元，暨自114年12月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當月租金之不當得利1萬8,000元，自屬有據。

2. 懲罰性違約金部分

查「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」，系爭租約第14條第1項、第3項亦有約定。再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）。經查，原告併請求系爭租約終止後，被告應給付按月給付違約金1萬8,000元部分，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，認原告因被告未依約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其因遲延返還系爭房屋期間所受相當月租金之損害，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每月5,000元，始為適當。

3. 基此，原告請求被告給付原告自113年12月20日起至114年2月19日止之相當於租金之不當得利及違約金2個月共計4萬6,000元（計算式：1萬8,000元 $\times$ 2+5,000 $\times$ 2=4萬6,000元），暨自114年12月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給

01 付原告相當月租金之不當得利及違約金共計2萬3,000元（計
02 算式：1萬8,000元+5,000=2萬3,000元），應屬有理，逾此
03 部分之請求，則屬無據。

04 四、綜上所述，原告本於民法第455條前段規定、第179條前段及
05 系爭租約第14條第3項約定，請求被告騰空遷讓並返還系爭
06 房屋予原告，並給付原告相當於租金之不當得利及違約金共
07 計4萬6,000元，暨自114年12月20日起至遷讓返還系爭房屋
08 之日止，按月給付原告相當月租金之不當得利及違約金共計
09 2萬3,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
10 理由，應予駁回。

11 五、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
12 經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。併職權
13 酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗
14 訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊、防禦方法及所提事
16 證，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，
17 附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

20 民事第七庭 法 官 林翠珊

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

25 書記官 林俊宏