

臺灣新北地方法院民事判決

115年度重訴字第32號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 塗閔程

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋騰空返還原告。

被告應自民國114年3月9日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣33,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣46萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)緣被告於民國113年7月11日與原告簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），向原告承租新北市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自113年7月28日至115年7月27日止，並約定每月租金為新臺幣（下同）28,000元（下稱系爭租約）。嗣原告依系爭租約第13條第1項之約定終止租約，並於終止前一個月寄存證信函至被告之住居所，

01 通知被告文到一個月後終止租約，因未會晤被告，於114年2
02 月8日未領取遭退回，依最高法院109年度台上大字第908號
03 裁判意旨，已生送達被告之效力，是系爭租約已於114年3月
04 8日終止。被告於系爭租約終止後仍無權占有系爭房屋，依
05 民法第455條前段及第767條規定，被告應將系爭房屋返還予
06 原告；又被告於租約終止後，無法律上原因繼續使用系爭房
07 屋，受有每月免付28,000元租金之利益，致原告受有損害，
08 依民法第179條規定，被告應按月給付原告相當月租金之不
09 當得利28,000元，並依系爭租約第14條第3項約定，給付相
10 當月租金計算之違約金28,000元，即被告應自114年3月9起
11 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告56,000元。

12 (二)聲明：(1)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(2)被告應自114
13 年3月9日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原
14 告56,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年
15 利率百分之5計算之利息。(3)原告願供擔保，請准宣告假執
16 行。

17 三、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
18 聲明或陳述。

19 四、本院之判斷：

20 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出社會住宅轉租契約書、存
21 證信函及信封等件為證，被告經合法通知，既未於言詞辯論
22 期日到場，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，堪信原告之主
23 張為真實。

24 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
25 前段定有明文；被告於114年3月8日系爭租約終止後，迄未
26 將系爭房屋返還原告，原告依前開規定請求被告騰空返還系
27 爭房屋，洵屬有據。又原告對被告返還系爭房屋之請求，業
28 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
29 而屬選擇合併關係之民法767條規定之請求審究，併此敘
30 明。

31 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。民法第179條前段定有明文。又「租期屆滿或租賃契約
02 終止時，包租業應即結算承租人第五條約定之相關費用，並
03 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
04 將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記」、「承租人
05 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
06 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
07 月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，
08 以日租金折算）至返還為止」系爭租約第14條第1項、第3項
09 亦有約定。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
10 數額，民法第252條定有明文；又違約金是否相當，應依一
11 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡
12 量之標準，若所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院
13 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
14 而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。被告
15 於114年3月8日系爭租約終止後，迄今仍繼續占有系爭房
16 屋，受有每月免付租金28,000元之利益，致原告受有損害，
17 原告依前開規定請求被告自114年3月9日起至返還系爭房屋
18 之日止，按月給付28,000元之不當得利，自屬有據。至原告
19 併請求被告給付每月28,000元之違約金部分，本院審酌社會
20 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
21 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
22 受之損害，除租金及租金利息損失外，未見其他高額損害，
23 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
24 月租金之損害，業如前述，若再課予被告高額違約金給付義
25 務，殊非公允，故本院認為原告依前開約定所得請求之違約
26 金應酌減至5,000元，始為適當。據上，原告得請求被告自1
27 14年3月9日起至於返還系爭房屋之日止，每月給付之不當得
28 利及違約金合計為33,000元（即28,000元+5,000元=33,000
29 元），逾此部分之請求，則屬無據。

30 (四)從而，原告本於民法第455條規定、第179條前段及系爭租約
31 第14條第3項約定，請求被告騰空返還系爭房屋，及自114年

01 3月9日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付33,000元，
02 及各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
03 算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之
04 其餘請求，為無理由，應予駁回。

05 (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，
06 經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告
07 敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

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

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 5 月 8 日
13 民事第七庭 法 官 葉靜芳

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日
18 書記官 郭于溱