

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第2993號

原告 富來捷智慧財產管理顧問有限公司

法定代理人 施徐秋蘭

訴訟代理人 施嘉鎮律師

複代理人 林佳臻律師

被告 李懿宸

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國112年5月30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○○○巷○○號四樓D戶之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟陸佰參拾伍元，及自民國一百一十一年十二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年一月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟柒佰玖拾壹元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零陸萬陸仟貳佰肆拾陸元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬貳仟陸佰參拾伍元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣壹萬元為原告預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 (一)、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基
03 礎事實同一，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第
04 2款之規定自明。查原告起訴時訴之聲明原為：「(一)、被告
05 應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號4樓D戶之房屋
06 騰空遷讓返還原告。(二)、被告應給付原告新臺幣（下同）2
07 2,635元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
08 百分之5計算之利息。(三)、被告應自民國111年1月1日起至返
09 還第一項所示房屋之日止，按月給原告19,800元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息。(四)、原告願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於112年5
12 月30日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：「(一)、被告應將
13 門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號4樓D戶之房屋騰空
14 遷讓返還原告。(二)、被告應給付原告22635元，及自起訴狀
15 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
16 息。(三)被告應自111年1月1日起至返還第一項房屋之日止，
17 按月給付原告19,800元，及各期金額自各期應給付之翌日起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)、原告願供擔
19 保，請准宣告假執行。」，經核原告所為訴之變更，揆之前
20 開規定，核無不合，應予准許。

21 (二)、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
22 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
23 判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：原告於民國110年1月1日與被告簽訂房屋約書
26 （下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼座落於新北市○
27 ○區○○路000巷00號4樓D戶之房屋（下稱系爭房屋）出租
28 予被告，租期1年，自110年1月1日起至110年12月31日止，
29 每月租金9,900元。電費由被告負擔，夏月電費以每度5元
30 計，非夏月電費以每度4.5元計。因租約存續期間，被告繳
31 租狀況極為不佳，屢有拖延，甚且從未繳交分毫電費，積欠

01 電費22,635元，故於租期屆滿後原告旋即以111年1月6日新
02 莊後港路郵局存證號碼000002號存證信函及通訊軟體LINE訊
03 息多次聯繫被告應清償所欠房租、電費及返還房屋，未料被
04 告均藉故推諉；後原告再以111年5月5日新莊後港路郵局存
05 證號碼000122號存證信函催告被告返還房屋，亦遭伊置若罔
06 聞。為此，爰依系爭租賃契約、民法第179條之法律關係之
07 規定，提起本件訴訟。並聲明如前開程序事項中變更後之聲
08 明。

09 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
10 述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)、原告主張之事實，業據其提出租賃契約書、新莊後港路郵局
13 存證號碼000002號存證信函、兩造間通訊軟體LINE訊息、
14 新莊後港路郵局存證號碼000122號存證信函、鈞院簡易庭11
15 1年9月5日調解期日通知書、被告用電度數照片等件為證，
16 而被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到
17 場，亦未提出準備書狀爭執，是依本院調查證據之結果，堪
18 認原告之主張為真實。

19 (二)、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
20 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
21 第455條前段分別定有明文。又租賃期限屆滿後，承租人仍
22 為租賃物之使用、收益，而出租人不即表示反對之意思者，
23 視為以不定期限繼續契約，固為民法第451條所明定。惟民
24 法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，
25 始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知
26 承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主
27 張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於
28 租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂
29 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻
30 止續約之效力（最高法院55年台上字第276號判決先例意旨
31 參照）。經查，原告於系爭租賃契約屆滿時，曾以存證信函

通知被告不予續約，並應將系爭房屋回復原狀及辦理遷讓房屋事宜。從而，原告請求被告遷讓返還系爭建物，為有理由，應予准許。

(三)、次按租賃期間電費由承租人負擔，房屋租賃契約書第六條(三)定有明文。查，兩造於簽訂系爭契約時記載系爭房屋電表度數為32372，被告租賃期間分毫未給付電費，且迄今未返還房屋，於原告聲請調解前電表度數已達37402，是被告使用之度數共5030度(計算式： $00000-00000=5030$)，全以非夏月電費每度4.5元計算，被告尚積欠原告電費共22,635元(計算式： $5030*4.5=22,635$)，依前開約定，被告應給付電費22,635元，是原告請求被告給付電費22,635元，亦屬有據。

(四)、再按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文。再按，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。經查，兩造約定系爭建物之租金每月9,900元，而兩造於系爭租約租期屆滿後並未續租，已如前述，且為兩造所不爭執，業據本院認定如前。則被告於租期屆滿後，仍無權占用系爭房屋，即屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。因此，原告基於民法第179條規定，請求被告應自111年1月1日起至返還上開占用房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,900元，核屬有據。

(五)、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，為公平合理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害(所失利益)，作為主要之考量因

素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1268號判決意旨參照）。查，系爭租約第13條第3項約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求位返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」等語，有系爭契約附卷可考，該契約未將違約金與其他具損害賠償性質之約定併列，應認該違約金為損害賠償總額預定性質違約金。次查，被告於系爭租約屆滿後，迄今未遷讓交還系爭房屋，已如前述，原告自可依此約定請求被告給付違約金。茲審酌被告延遲返還系爭房屋之違約情節，致原告受有相當於租金本息之損害，影響原告規劃系爭房屋後續使用收益，其已另依不當得利規定請求被告給付上開期間內相當於租金之不當得利，並遷讓返還系爭房屋，衡以兩造社會地位及其他一切客觀經濟情況等情，認系爭租約第6條約定之違約金應酌減為每月100元，始屬相當，原告逾此部分之違約金請求即不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約、民法第179條之法律關係之規定，請求被告給付如主文第1、2、3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

六、本件係依簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項規定，依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中 華 民 國 112 年 6 月 17 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 許 珮 育

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 17 日
06 書 記 官 林宜宣