

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡字第2012號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 林筠臻

被告 翁晨姸

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年9月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將基隆市○○區○○街○○○號八樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰元，及自民國一百一十三年七月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年三月二日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月給付新臺幣貳萬肆仟柒佰元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項3款定有明文。本件原告起訴聲明原請求：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000號8樓房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣1,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告應自113年3月2日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原告新臺幣36,700元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年5月21日以民事變更訴之聲明暨陳報狀變更請求聲明(三)為：被告應自113年3月2日起

01 至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原告新臺幣2
02 4,700元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利
03 率百分之五計算之利息；其餘聲明不變。經核屬減縮應受判
04 決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又本件被告經合
05 法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條
06 所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，
07 合先敘明。

08 二、原告起訴主張：

09 (一)被告於民國112年10月27日與原告簽立社會住宅轉租契約書
10 (下稱系爭租約)，向原告承租基隆市○○區○○街000號8
11 樓之房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自112年10月30日至1
12 13年10月29日止，並約定每月租金為12,000元，應於每月30
13 日前給付，管理費由被告負擔，被告並給付原告押租金24,0
14 00元。

15 (二)詎被告自112年12月30日起即未再給付租金，經原告屢次催
16 討，被告均置之不理，依系爭租約第十六條第一項第二款及
17 第二項第二款之約定，如被告經催告後仍不支付租金者，原
18 告得提前30日通知終止雙方租賃契約。復經原告於113年1月
19 29日寄發基隆復興路郵局000012號存證信函(下稱系爭函
20 文)通知被告雙方租賃契約將於文到後一個月終止，系爭函
21 文寄送至被告之住居所，郵務機關因不獲會晤被告，於113
22 年2月1日製作招領通知單通知被告領取，嗣因招領逾期退
23 回，此有掛號郵件流程查詢結果可稽。按最高法院109年度
24 台上大字第908號裁判意旨揭示：「表意人將其意思表示以
25 書面郵寄掛號寄送至相對人之『住所地』，郵務機關因不獲
26 會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對
27 人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受
28 招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，
29 不以相對人實際領取為必要。」。觀諸上開意旨，系爭函文
30 於113年2月1日被告受招領通知時已生送達被告之效力，故
31 系爭租約已於113年3月1日終止，合先敘明。則系爭租約已

01 於113年3月1日提前終止，經原告以存證信函通知被告後，
02 被告迄今仍未將系爭房屋返還予原告，是原告依租賃物返還
03 請求權及民法第767條規定請求被告將系爭房屋返還予原
04 告，自屬有據。

05 (三)另依系爭租約第三條前段及第五條約定「每月租金為12,000
06 元整。承租人每期應繳納一個月租金，並於每月30日前支
07 付，不得藉任何理由拖延或拒絕。」、「租賃期間，使用租
08 賃住宅所生之相關費用：管理費由承租人負擔每月700元
09 整。」。查被告自112年12月30日起即未再給付租金，共積
10 欠原告租金及管理費合計25,800元，依前開規定，扣除押租
11 金24,000元後，尚應給付原告共計1,800元（計算式：25,80
12 0-24,000=1,800）。

13 (四)被告於租期屆滿後，仍繼續使用系爭房屋，且被告使用系爭
14 房屋既無法律上原因，而受有每月免給付12,000元租金及70
15 0元管理費用共計12,700元之利益，致原告受有損害，是原
16 告依民法第179條之規定，請求被告自租約屆期後騰空遷讓
17 返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當得利12,700
18 元。又系爭租約第十四條第四項約定「承租人未依第一項規
19 定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，
20 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
21 相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折
22 算）至返還為止。」，系爭租約業已終止，依雙方前開約
23 定，原告自得自113年3月2日起至被告返還房屋之日止，按
24 月向被告請求相當月租金額計算之違約金共12,000元之費
25 用。是本件被告應自113年3月2日起至返還房屋之日止，按
26 月給付原告24,700元（計算式：12,700 + 12,000 = 24,70
27 0）。

28 (五)為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，並聲明：1.被
29 告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000號8樓房屋騰空返還
30 原告。2.被告應給付原告1,800元，及自起訴狀繕本送達之
31 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被

01 告應自113年3月2日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，
02 按月給付原告24,700元，及各期應給付之日翌日起至清償日
03 止，按週年利率百分之五計算之利息。4.願供擔保請准宣告
04 假執行。

05 三、原告主張之事實，業據其提出社會住宅轉租契約書、基隆復
06 興路郵局000012號存證信函暨回執、掛號郵件流程查詢結果
07 等件影本為證。而被告已於相當時期受合法之通知，而於言
08 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自
09 認，自應認原告之主張為真實。

10 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
11 前段定有明文。經查，系爭租約業經原告通知被告而終止，
12 從而，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，為有理由，應予准
13 許。又系爭租約第5條約定，租賃期間使用租賃住宅所生之
14 相關費用即管理費由承租人即被告負擔每月700元整，則原
15 告請求被告已積欠之租金及管理費1,800元，亦屬有據。

16 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
18 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
19 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
20 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
21 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
22 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
23 號判例意旨參照）。經查，系爭租約已於113年3月1日終
24 止，有上揭存證信函，在卷可查。而依前開說明，被告則可
25 能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民法第179條規定
26 請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每月租金及管理費為
27 12,700元，故被告可能獲得每月相當於租金之不當得利應以
28 上開金額12,700元計算。又系爭租約第14條第4項約定：
29 「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不
30 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
31 間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一

01 個月者，以日租金折算)至返還為止。」。查系爭租約既已
02 終止，已如前述，且被告仍未遷出系爭房屋，原告自得依上
03 開約定，自113年3月2日起向被告請求給付違約金。故而原
04 告之第3項聲明，係請求被告自113年3月2日起至遷讓房屋之
05 日止，按月給付原告24,700元，即包含有每月相當於租金之
06 不當得利及每月1倍租金之違約金，係於系爭租約第14條約
07 定之違約金範圍內，是原告此部分請求，亦屬有據。是原告
08 請求被告自113年3月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
09 止，按月給付相當於租金12,700元之不當得利及違約金12,0
10 00元，共24,700元，亦屬有據。

11 六、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求如主文
12 所示，為有理由，應予准許。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

15 八、本件係依簡易程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第38
16 9條第1項第3款之規定，爰依職權宣告假執行。

17 九、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
18 項、第385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如
19 主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

22 法 官 呂安樂

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

28 書記官 魏賜琪