臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第914號

原　　告　君左住宅股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳美智

訴訟代理人　郭政聰

000000000000000000

被　　告　葉永林

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月10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000號3樓308室之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣二萬八千九百元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用為新臺幣一千五百元，其中新臺幣一千零九十五元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣被告向原告承租由訴外人陳美智所有、門牌號碼新北市○○區○○路000巷000號3樓308室之房屋（下稱系爭房屋），雙方並有簽立住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約

定每月租金為新臺幣（下同）9,300元，除租金外，被告並應於每月10日前給付水費及網路費每月200元，租賃期間為114年3月1日至115年2月28日。惟被告至今仍有積欠民國114年4月至8月份之租金以及水費與網路費共46,500元，經原告多次催討，被告均置之不理，原告並已於114年8月4日向被告寄出存證信函作為終止雙方租賃契約之意思表示。

(二)雙方租賃契約既經終止，且如今租約亦已到期，被告即已無權繼續使用系爭房屋，自應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並按月給付繼續使用系爭房屋所生之相當於租金之不當得利。此外，被告未按期繳租，已有違反系爭租約，應再給付原告9,300元之違約金。

(三)爰此，依民法第455條前段、第440條第1項及系爭租約，向被告請求騰空遷讓返還系爭房屋及給付欠繳之租金、水費與網路費及違約金等語，並聲明：①被告應將系爭房屋遷讓返還原告；②被告應給付原告55,800元；③被告應自114年8月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9,300元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)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。又按承租人應依約定日期支付租金，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃期間承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，但應於終止前30日檢附相關事證，以書面通知承租人，民法第439條前段、第440條第1項及租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款及第2項第1款亦有明定。

(二)經查，上述原告主張之事實，原告已有提出系爭租約影本1份、標的物現況確認書、實景圖、住戶公約及注意事項，住○○○○○○○○○區○○段0000○號之建物所有權狀及建

物登記第一類謄本、同區段1582地號之土地所有權狀及土地登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處114年3月26日新北稅板二字第1145723459號函、系爭房屋之房屋稅籍證明書及雙方LINE通訊軟體對話記錄等件附卷可證（見本院114年度補字第1767號卷【下稱補字卷】第13頁至第87頁、第107頁至第135頁，本院卷第43頁至第44頁），並經本院確認無誤；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，即應視同自認。從而，堪認原告之主張與事實相符，被告即應負返還系爭房屋之義務。

(三)然而，就金錢請求之部分：

1.原告所得請求之租金，應先扣除先前收取之押租金：

就此部分，原告固主張被告有積欠114年4月至8月份租金及水費與網路費，惟原告先已有向被告收取18,600元之押租金，此經系爭租約第4條約定明確（見本院補字卷第15頁），亦為原告於本件言詞辯論期日所承認（見本院卷第40頁），自應認定屬實。既然押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。從而，本件原告所得請求之租金，自應扣除上述18,600元之押租金，即為28,900元（計算式：9,300＋200＝9,500，9,500×5－18,600＝28,900）；逾此部分，則無理由，礙難准許。

2.另外，本件原告雖有再行請求被告給付相當於租金之不當得利，且「無權占有他人建物，可能獲得相當於租金之利益」為社會上之通常觀念，惟原告並非系爭房屋之所有權人，自非「因被告無法律上之原因受有利益，而受有損害」之人，原告據此請求相當於租金之不當得利，應無可採。

3.至於違約金9,300元之部分，經檢視系爭租約之約定內容，並未見雙方就此情形有何違約金之相關約定，而原告亦無就此部分再行提出事證，難認原告就此請求項目已盡其舉證責任，則原告此部分請求，亦無可採。

四、從而，原告依民法第455條前段、第440條第1項及系爭租約，請求被告返還系爭房屋並給付28,900元，為有理由，應予准許；其餘部分，並無理由，應予駁回。另外，本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，即依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭永賦

以上正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　王春森