

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第66號

原告 三欣開發顧問股份有限公司

法定代理人 吳麗美

訴訟代理人 吳上晃律師

被告 謝立人即模力再生診所

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年4月3日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新竹市○○段0000○號，門牌號碼新竹市○區○○○街00號2樓房屋回復至如附件所示原狀，並騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣357,000元，並應自民國113年1月11日起至返還前項房屋之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣178,500元。

三、被告應給付原告新臺幣9,243元，及自民國113年2月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣18,424元由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於民國111年7月18日與原告簽立房屋租賃契

約書（下稱系爭租約），向原告承租新竹市○○段0000○
號，面積283.12平方公尺，門牌號碼新竹市○區○○○街00
號2樓房屋（下稱系爭房屋），租期自111年7月5日起至116
年5月31日止，每月租金新臺幣（下同）178,500元。系爭租
約經公證，約明承租人如不按時給付租金、違約金，或租期
屆滿未交還系爭房屋均應逕受強制執行。被告自112年8月起
未按期給付租金，水、電費亦拖欠未繳。原告於112年11月3
0日、同年12月26日分別催告被告給付積欠之租金及由原告
代墊之水、電費，均未獲置理。原告乃再於113年1月9日發
函催告被告於5日內給付自112年8月起至113年1月止，並以
押金抵沖2個月租金後所積欠之4個月租金714,000元，如逾
期未付，即終止租約，不再通知。被告於113年1月10日收受
存證信函，仍未給付欠租，系爭租約業經合法終止。被告於
系爭租約經合法終止後，仍未返還系爭房屋，除應依約回復
系爭房屋如附件所示之原狀，返還與原告外，依系爭租約第
8條第2項約定，被告應自租期屆滿或契約終止之翌日起，給
付按月租金2倍計算之違約金予原告。如法院解釋契約之結
果，認原告無法為被告自系爭租約終止之翌日起至返還系爭
房屋之日止，均應按月給付以2倍租金計算之違約金請求，
原告之真意亦係主張被告除應給付系爭租約所載2倍月租金
之違約金外，被告應自系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋
之日止，給付相當於租金之不當得利。另被告欠繳112年8至
9月、同年10月至11月之自來水費309元、572元；亦未繳納1
12年8至10月、11月至12月電費3,979元、4,383元，原告代
為繳納上述水、電費合計9,243元，被告應如數返還。並聲
明：如主文第1項、第3項所示。被告應自113年1月11日起至
返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給付原告357,000
元。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

01 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
02 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定
03 有明文。經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相
04 符之系爭租約、公證書正本、房屋稅繳款書、不動產第二類
05 登記謄本、存證信函、律師函及其回執、水費單、電費單等
06 影本為憑；又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭
07 執，亦未提出書狀作何聲明及陳述，依民事訴訟法第280條
08 第3項、第1項規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真
09 實。是原告依系爭租約第8條第1項、第3項、民法第455條前
10 段規定，請求被告回復原狀並遷讓返還系爭房屋；暨依民法
11 第179條規定，請求被告自系爭租約終止翌日即113年1月11
12 日起至返還房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17
13 8,500元；按民法第176條規定，請求被告返還由原告代墊之
14 水、電費合計9,243元及其遲延利息部分，均屬有據。

15 (二)原告另依系爭租約第8條第2項「乙方（按即被告）於租期屆
16 滿或契約終止時不交還本租賃物，自租期屆滿或契約終止之
17 翌日起，乙方應按月租金二倍計算違約金予甲方（按即原
18 告）。」之約定，訴請被告給付自系爭租約終止翌日即113
19 年1月11日起，至返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給
20 付原告新臺幣357,000元。惟查，依照上開約定為文義解
21 釋，原告因被告未於系爭租約終止時返還系爭房屋，所得請
22 求之違約金應僅限於月租金二倍，即357,000元，尚無法推
23 衍出被告應自系爭租約終止之翌日起，至返還房屋之日止，
24 按月給付以月租金2倍計算違約金之結論。故關於原告違約
25 金請求，應以357,000元限，逾此部分之請求，應予駁回。

26 四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定、系爭租約第8條第
27 1項、第3項約定，請求被告回復原狀、騰空遷讓返還系爭房
28 屋；依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給付按月租金2
29 倍計算之違約金357,000元；依民法第179條規定請求被告自
30 113年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當
31 於租金之不當得利178,500元；按民法第176條規定，請求被

01 告返還原告代墊之水電費9,243元及自起訴狀繕本送達翌日
02 (按即113年2月28日)起至清償日止,按年息百分之5計算
03 之利息,為有理由,應予准許。逾此範圍之請求,則無理
04 由,應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確,原告其餘之攻擊及防禦方法及證據,經
06 本院斟酌後,認為均不足以影響本判決之結果,自無一一詳
07 予論駁之必要,附此敘明。

08 六、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被
09 告部分敗訴之判決,依同法第389條第1項第3款規定,就原
10 告勝訴部分,應依職權宣告假執行。原告敗訴部分,假執行
11 之聲請失所附麗,應併予駁回。

12 七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
14 新竹簡易庭 法 官 蔡孟芳

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
19 書記官 蕭宛琴