

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第46號

原告 李牧皇

訴訟代理人

兼送達代收

人 陳奕妤

被告 李美妙

劉文玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路00號之房屋騰空並遷讓返還予原告。

二、被告應自民國112年12月26日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣24,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔五分之四，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分，得假執行。

六、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，而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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於112年9月3日向原告承租系爭房屋，兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自11

2年9月6日至113年9月5日止，每月租金8,000元；系爭租約有約明，系爭房屋係供居住使用，被告不得變更用途，並不得影響公共安全、公共衛生與附近居住安寧，亦不得存放易燃性物品，否則原告可終止租約。惟被告入住後竟將系爭房屋每間房間堆積物品至天花板做倉庫使用，已缺少消防設備與逃生動線，另有大型雜物堆放屋外空地；又養貓狗散發異味、驚嚇鄰居，經原告通知改善均不改善，故寄存證信函於112年10月25日終止租約。爰依系爭租約之約定，請被告返還系爭房屋，及依不當得利與按日加課三倍租金金額之違約金至返還為止等語。並聲明：如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述。被告於辯論終結後具狀表示，渠未積欠租金，原告未依約定裝設熱水器，致系爭房屋夏熱冬冷不適宜居住，被告亦不願久住，請原告勿再逼迫被告，被告於租約屆期，自會另尋理想住處等語。

四、按租賃契約之約定，乃基於個人自主意思、決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由精神與契約嚴守原則，對於雙方所約定之契約內容，出租人、承租人均應受約束。經查，原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭租約契約書、存證信函（見本院卷第25至35頁）、被告入住後於系爭房屋內、外堆積物品及養狗之照片（見本院卷第241至247頁），且本件被告已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未於言詞辯論終結前提出書狀爭執，本院審酌上開事證，堪信原告上開主張之事實為真。再查，系爭租約第六條約明「係供居住使用，承租人不得變更用途」、「不得……影響公共安全、公共衛生與附近居住安寧」。第十三條約明「……租賃契約終止時……承租人應即將租賃住宅返還於出租人」、「承租人未依租期規定返還租賃住宅時，出租人除按日加課租金三倍金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」。第十五條約定，承租人違法使用，出租人得提前終止租約，且承租人

不得要求賠償。又依民法第438條規定，承租人應依約定方法為租賃物之使用，如有違反經出租人阻止而繼續為之者，出租人得終止契約。另租賃住宅市場發展及管理條例並無相斥規定。是依系爭租約及民法規定，被告變更系爭房屋用途做倉庫堆積物品使用及養狗情事，已肇生公共安全衛生疑慮、有害居住安寧，經原告制止後未改善，原告主張可終止租約並請求返還系爭房屋，應屬可採。

五、又系爭租約每月租金8,000元，被告於原告終止租約後未立即搬離返還房屋，原告主張依系爭租約得向被告請求以此三倍金額計算之違約金，至被告返還房屋為止。惟按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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號判決意旨可資參照）。經查，依系爭租約第四條約定押租金為二個月之租金（即1萬6000元），並約定承租人應於簽約時給付出租人，故依上述契約內容之記載，可信被告已給付原告二個月之押租金，則此押租金即可用以抵充被告因債務不履行所生之賠償；又基於保障房屋承租弱勢方觀點，採取對被告較寬之解釋，押租金既可用以抵充被告未即時返還房屋對原告所生之損害，則被告因上述押租金之支付，可認有獲得租約終止後二個月內未即時搬遷之寬裕期限，使毋庸負擔衍生之不當得利或違約賠償；原告既以存證信函於112年10月25日終止租約，被告可獲得二個月內未即時搬遷之寬裕，即自同年12月26日起始負三倍租金金額計算之違約金責任。故本件原告主張自112年10月26日起算違約金，尚非可取；惟主張自112年12月26日起算，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣24,000元，應可准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約之契約關係，請求如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程

01 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
02 定，依職權宣告假執行。至於原告請求不被允許部分的假執
03 行聲請沒有理由，應予駁回。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
06 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
07 法 官 吳俊瑩

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
11 審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
13 書記官 柳寶倫