

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1916號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 林郁臻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號8號之房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬6,000元，及自民國114年7月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年4月16日起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬2,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之99，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號8號房屋（下稱系爭房屋）之包租業者，被告向原告承租系爭房屋，並簽立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國112年3月16日起至114年3月15日止，每月租金新臺

幣（下同）2萬6,000元於每月16日前繳納。惟被告自114年2月15日起至114年3月15日共1個月未給付租金，經原告多次以簡訊通知被告繳納，被告均置之不理。又系爭租約已於114年3月15日到期終止，被告自114年3月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，繼續無權占用系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利每月2萬6,000元，原告得依系爭租約第14條第3項請求每月2萬6,000元之違約金。爰依系爭租約第14條第1項、第3項、第3條、民法第439條前段、第455條、第179條規定為請求，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.被告應給付原告2萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自114年3月16日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付原告5萬2,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

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述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張上開事實，業據提出公證書、系爭租約、簡訊對話紀錄在卷為證（本院卷第15至33頁）。被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項規定，視同自認，堪信原告上開主張為真實。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第450條第1項、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第2條約定：「租賃期間自112年3月16日起，至114年3月15日止」，第3條約定：「每月租金為2萬6,000元整…，並於每月16日前支付…」。查：原告將系爭房屋轉租予被告，兩造簽立系爭租約，系爭租約已於114年3月15日屆滿，且經原告以簡訊通知不再續租，被告自應依上開約定將系爭房屋全部遷讓交還予原告，原告依系爭

01 租約及民法第455條前段規定，請求被告應將系爭房屋全部
02 遷讓返還予原告，自屬有據。

03 (三)再按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之
04 利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
05 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度
06 台上字第461號判決意旨參照）。系爭租約第14條第3項亦約
07 定：「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明
08 示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住
09 宅期間之相當月租金額，及相當月租計算之違約金（未足一
10 個月者以日租金折算）至返還為止。」，查被告自114年3月
11 16日起，已無占用系爭房屋之合法權源，受有相當於租金之
12 利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同於應賠
13 償原告所受每月租金之損害，並得依上開契約條款之約定，
14 請求相當月租計算之違約金，是原告請求被告應自114年3月
15 16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其相當於租金
16 之不當得利2萬6,000元、違約金2萬6,000元，亦屬有據。

17 (四)復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
18 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
19 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
20 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
21 號判決意旨參照）。查：參諸系爭租約第4條第1項約定，被
22 告於簽定系爭租約時，已經給付相當於2個月租金之押租金
23 共計5萬2,000元，且原告於租期屆滿或租賃契約終止，被告
24 返還系爭房屋時，上開押租金應先抵充系爭租約所生債務。
25 準此，經與被告應給付之114年3月16日起至同年4月15日之
26 不當得利、違約金共計5萬2,000元抵充後，原告所得請求之
27 不當得利、違約金，應自114年4月16日起至騰空返還第1項
28 房屋之日止計算，是原告逾上開部分所為之請求，為無理
29 由。

30 四、從而，原告依系爭租約第14條第1項、第3項、第3條、民法
31 第439條前段、第455條、第179條，請求：1.被告應將系爭

01 房屋全部遷讓返還原告。2.被告應給付原告2萬6,000元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日即114年7月10日（本院卷第39頁）起
03 至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。3.被告應自1
04 14年4月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5
05 萬2,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息
06 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請
07 求，則無理由，應予駁回。

08 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
09 決，爰依職權宣告假執行。

10 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
11 後，認與本件判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘
12 明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
15 臺灣新北地方法院三重簡易庭
16 法 官 張誌洋

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
20 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
22 書 記 官 陳羽瑄