

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第2181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 黃金松

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年2月5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○段000號12樓之房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣1,680元，及自民國114年4月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國114年5月20日起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣4萬8,000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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之98，其餘由原告負擔。

本判決第1、2、3項得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告為門牌號碼新北市○○區○○路○段000號12樓房屋

（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113年4月20日起至114年4月19日止，每月租金新臺幣（下同）2萬4,000元於每月20日前繳納，及管理費、水費、電費及瓦斯費皆由被告負擔。惟被告自114年4月19日租期終止後仍未遷離系爭房屋，且未繳納114年4月份管理費1,680元。又被告自114年4月20日起至遷讓返還系爭房屋之日

01 止，繼續無權占用系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利
02 每月2萬4,000元，原告另得依系爭租約第14條第3項請求每
03 月2萬4,000元之違約金。爰依系爭租約第14條第1項、第3
04 項、第5條前段、民法第439條前段、第455條、第179條規定
05 為請求，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.被
06 告應給付原告1,680元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自114年4月20
08 日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付原告4萬8,000
09 元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5
10 計算之利息。

11 二、被告答辯意旨：

12 對於系爭租約租期屆滿，被告還住在系爭房屋，及原告請求
13 積欠管理費1,680元，及自114年4月20日起算相當於租金之
14 不當得利均無意見，但認為違約金過高，請法院酌減。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告主張上開事實，業據提出公證書、系爭租約在卷為證
17 (本院卷第15至53頁)。又被告對於系爭租約之租期於114
18 年4月19日期滿，其仍占有使用系爭房屋，及積欠管理費1,6
19 80元及相當於不當得利之租金等節，於本院審理中均自認在
20 案，應認原告上開主張為真實。是原告依系爭租約第14條第
21 1項、第3項、第5條前段、民法第439條前段、第455條、第1
22 79條，請求被告遷讓返還系爭房屋，及請求被告給付管理費
23 1,680元，暨自114年4月20日起至遷讓返還系爭房屋之日
24 止，相當於租金之不當得利每月2萬4,000元、違約金每月2
25 萬4,000元，均有理由，應予准許。

26 (二)又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
27 第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得
28 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
29 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
30 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨
31 可參）。被告請求酌減其無權占用系爭房屋期間，每月相當

01 於租金2萬4000元之違約金，並陳稱：我逾期未遷出，係因
02 其父親住院化療等家人健康因素，導致其常請假，之前工作
03 辭職，只能找兼職，生活壓力較大，目前從事外務方面兼職
04 工作等語。本院審酌原告於租期屆滿後繼續無權占用系爭房
05 屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金
06 轉投資之收益，並衡諸被告至今仍不依約搬遷，導致原告須
07 另以訴訟追討系爭房屋、喪失其他利用機會等不利益，及該
08 項違約金之目的係在督促被告履約，若被告自行儘速搬遷，
09 自可減免需支付違約金之不利益，再考量目前社會經濟狀況
10 等因素，認原告請求按月以相當於每月租金金額計算之違約
11 金，尚無過苛情形，被告請求酌減違約金，尚難准許。

12 (三)再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
13 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
14 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
15 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
16 號判決意旨參照）。查：參諸系爭租約第4條第1項約定，被
17 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
18 共計4萬8,000元，且原告於租期屆滿或租賃契約終止，被告
19 返還系爭房屋時，上開押租金應先抵充系爭租約所生債務。
20 準此，經與被告應給付之114年4月20日起至同年5月19日之
21 不當得利、違約金共計4萬8,000元抵充後，原告所得請求之
22 不當得利、違約金，應自114年5月20日起至騰空返還第1項
23 房屋之日止計算，是原告逾上開部分所為之請求，為無理
24 由。

25 四、從而，原告依系爭租約第14條第1項、第3項、第5條、民法
26 第439條前段、第455條、第179條，請求：1.被告應將系爭
27 房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告1,680元，及自
28 起訴狀繕本送達翌日即114年4月4日（本院卷第59頁）起至
29 清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自114年5月20
30 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬8,000
31 元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5

01 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無
02 理由，應予駁回。

03 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
04 決，爰依職權宣告假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
06 後，認與本件判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘
07 明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

10 臺灣新北地方法院三重簡易庭

11 法 官 張誌洋

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

17 書 記 官 陳羽瑄