

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1494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 簡昱軒（原名：簡清政）

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○路○○○巷○○○號地下一層之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟捌佰參拾參元，及自民國一百一十四年十二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十四年六月二十九日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，由被告負擔其中新臺幣壹仟參佰壹拾捌元，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，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、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，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國113年11月5日與被告簽訂社會住

01 宅轉租契約書（下稱系爭契約），約定由原告將門牌號碼新
02 北市○○區○○路000巷00號地下1層之房屋（下稱系爭房
03 屋）出租予被告，租期自113年11月30日起至115年11月29日
04 止，每月租金新臺幣（下同）5,000元，並應於每月30日前
05 繳納。詎被告自114年3月30日起即未繳納租金，至114年6月
06 28日止，共積欠租金14,833元未付，經原告多次催繳，被告
07 卻置之不理，原告依系爭契約於提前終止前一個月，寄發存
08 證信函通知被告終止雙方之租賃關係，該存證信函於114年5
09 月28日送達，故系爭契約於114年6月28日終止。於系爭契約
10 終止後，被告未經原告同意繼續使用系爭房屋，於上開租賃
11 契約屆期後，獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租
12 金即每月5,000元之損害，又依據系爭契約之約定，於系爭
13 契約終止後，被告未將系爭房屋返還，原告得按月請求違約
14 金5,000元，因此原告得請求被告自114年6月29日起至返還
15 系爭房屋日止，按月給付原告10,000元，爰依租賃物返還請
16 求權、民法第439條前段、第179條、系爭契約第3條前段、
17 第14條等規定提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將系爭房屋
18 騰空返還原告；2. 被告應給付原告14,833元，及自本件起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
20 利息；3. 被告應自114年6月29日起至返還系爭房屋之日止，
21 按月給付原告10,000元，及自各期應給付之日翌日起至清償
22 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

24 四、本院得心證之理由：

25 （一）經查，原告主張之事實，業據提出與其所述相符之公證
26 書、系爭契約、存證信函暨回執等件為證，而被告已於相
27 當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出
28 準備書狀予以爭執，是本院綜合上開各項證據調查結果及
29 全辯論意旨，堪信原告之主張為真實，則原告請求返還系
30 爭房屋、給付積欠租金、及按月給付違約金，均為有理
31 由。惟按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，而本件依據系爭契約記載，被告有交付押租金10,000元（見本院114年度士簡字第1494號卷【下稱本院卷】第21頁），並經原告自承在卷，且原告亦表示所請求之租金係未扣除押租金之金額（見本院卷第92頁），故依前述說明，被告所繳付之押租金，應作為抵充所欠租金債務之用，故原告得請求被告給付積欠之租金應為4,833元（計算式：14,833-10,000=4,833），逾此範圍之請求，為無理由。

（二）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，同法第179條、第181條但書亦分別規定甚明。系爭契約業經原告以存證信函終止，並於送達被告，則被告無其它法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，該「使用利益」依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。再按系爭租約第14條第1項、第3項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時…，承租人（即被告）應將租賃住宅返還包租業（即原告）並遷出戶籍或其他登記」、「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業…並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」，是原告依上開規定及系爭契約之約定，請求被告自114年6月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元（計算式：不當得利5,000元+違約金5,000元），亦屬有據。

（三）再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有

01 明文。本件原告請求被告給付租金及、不當得利及違約金
02 等債務，均未約定利率，依上揭規定，均以週年利率百分
03 之5為計算標準。又原告就上開租金、不當得利及違約金
04 部分，均為定期給付之金權債權，則原告於此範圍內，就
05 租金部分請求自本件起訴狀繕本對被告寄存送達生效翌日
06 即114年12月2日起至清償日止，就不當得利及違約金部
07 分，請求自各期應給付之日翌日起至清償日止，均按週年
08 利率百分之5計算之利息，均為有理由，應予准許。

09 (四) 從而，原告依上開法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返
10 還原告，給付積欠租金4,833元及自114年12月2日起至清
11 償日止、按週年利率百分之5計算之利息、及自114年6月2
12 9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利及違約
13 金共10,000元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，
14 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，
15 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，爰判決如主文第
16 1至3項所示。

17 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
18 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
19 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依職權確定訴
21 訟費用額為1,500元（第一審裁判費），其中1,318元（元以
22 下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
25 士林簡易庭 法 官 葛名翔

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
28 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
29 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
31 書記官 詹禾翊