臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第429號

原　　告　兆基屋管股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李建成

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　謝昀叡

　　曾柏翰

　　劉曉穎律師(已終止委任)

被　　告　林家榆

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年9月7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○○○號四樓房屋騰空返還原告。

被告應自民國一百一十四年九月十日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟貳佰伍拾元，及按月各期應自期滿給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟肆佰玖拾元由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘之假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

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

二、原告主張：原告於民國113年9月10日將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，

並簽訂社會住宅轉租契約書，約定租期為113年9月10日起至114年9月9日，租金為每月新臺幣（下同）1萬7,500元，並應於每月10日前繳納。今租約已於114年9月9日屆期，且原告亦通知被告無續約之意願，被告應將系爭房屋騰空返還原告，惟被告卻拒絕返還，故被告應按月給付1萬7,500元相當於租金之不當得利與依社會住宅轉租契約書第14條第3項按月1萬7,500元之違約金，乃依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：㈠被告應將系爭房屋騰空返還原告；㈡被告應自114年9月10日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬5,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

三、本院得心證之理由

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第421條第1項、第455條前段分別定有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第203條定有明文。又按兩造間之社會住宅轉租契約書第14條第3項約定「承租人未依第一項定返還租賃住宅時，包租業應明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宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金。」有上開契約書附卷可憑。末按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。

(二)經查，本件原告主張之事實，業據提出與所述相符之公證書、社會住宅轉租契約書、對話紀錄等件為證，而被告經合法通知既未到場，復無提出書狀作何聲明或陳述，堪信為真。基此，原告請求被告返還系爭房屋，及給付返還房屋前相當租金之不當得利及同額違約金之本息，尚非無據。惟原告請求違約金部分，本院審酌原告於租約屆期後被告未返還

系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益等，並衡諸社會經濟狀況，認原告請求之違約金尚屬過高，應予酌減為每月8,750元為適當，並不得再計息，逾此即無可採。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請：㈠被告應將系爭房屋騰空返還原告；㈡被告應自114年9月10日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6,250元，及按月各期應自期滿給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍應予駁回，其假執行之聲請併予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權確定訴訟費用為4,490元（第一審裁判費），應由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　徐子偉