

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第768號

聲 請 人 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

相 對 人 葉玟彤

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年8月3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○○巷○○弄○號三樓房
屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬陸仟伍佰元，及自民國一百一十五年
三月三十日起至清償日止，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十一月二日起至騰空返還第一項房屋
之日止，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟伍佰元，及其中按月新臺
幣壹萬伍仟元部分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。

訴訟費用新臺幣壹萬陸仟參佰伍拾玖元由被告負擔，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。

01 二、原告主張：原告於民國113年12月9日將門牌號碼新北市○○
02 區○○路00巷00弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被
03 告，並簽訂社會住宅轉租契約書，約定租期為114年1月30日
04 起至116年1月29日，租金為每月新臺幣（下同）1萬5,000
05 元，並應於每月30日前繳納，惟被告自114年7月30日起即未
06 正常繳納租金，原告依社會住宅轉租契約書第13條終止租
07 約，並提前一個月寄存證信函予被告，存證信函於114年10
08 月1日送達，租約已於114年11月1日終止，被告應將系爭房
09 屋騰空返還原告，並給付自114年7月30日起至114年11月1日
10 止，共計4萬6,500元租金，及此後按月給付1萬5,000元相當
11 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
12 月1萬5,000元之違約金，乃依租賃契約及不當得利之法律關
13 係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應將系爭
14 房屋騰空返還原告；(二)被告應給付原告4萬6,500元及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息；(三)被告應自114年11月2日起至騰空返還系爭房屋之日
17 止，按月給付原告3萬元，及各期應給付之日翌日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假
19 執行。

20 三、被告未於言詞辯論期日到庭，惟曾提出書狀略以：被告係因
21 經濟困難而未能按時繳納租金，希望能有合理之準備期間完
22 成搬遷及返還房屋等語，資為抗辯。

23 四、本院得心證之理由

24 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
25 他方支付租金之契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租
26 賃物。民法第421條第1項、第455條前段分別定有明文。無
27 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
28 民法第179條前段定有明文。又按兩造間之社會住宅轉租契
29 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
30 時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請
31 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、存證信函、回執等件為證，而被告不爭執，堪信為真，基此，原告請求被告返還系爭房屋，及給付積欠租金、返還前按月相當租金額之本息，即屬有據。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間，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7,500元為適當，並不得再計息，逾此即無可採。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被告應給付原告4萬6,500元及自起訴狀繕本送達生效翌日即115年3月30日(見本院卷第49頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自114年11月2日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬2,500元，及其中按月1萬5,000元部分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。

六、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1萬6,359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 8 月 18 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)。

01 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日
02 書記官 徐子偉