

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第256號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 劉曉穎律師

被告 洪偉志

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○○○號房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟柒佰玖拾參元，及自民國一百一十三年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年二月二十二日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元，及各期應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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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

二、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應將門牌號碼臺南市○○區○○00號房屋（下稱系爭房

01 屋)騰空返還原告，並應將全戶戶籍自該址遷出。

02 2.被告應給付原告新臺幣(下同)45,793元，及自起訴狀繕本
03 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 3.被告應自民國113年2月22日起至返還第一項房屋之日止，按
05 月給付原告16,000元，及各期應給付日之翌日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息。

07 4.願供擔保，請准宣告假執行。

08 (二)兩造於112年7月1日簽訂社會住宅轉租契約書(下稱系爭租
09 約)，約定由原告將系爭房屋租與被告，租賃期間自112年7
10 月1日起至113年6月30日止，每月租金8,000元，並應於每月
11 1日前給付。詎被告自112年9月1日起即未依約給付租金，經
12 原告於112年10月11日寄發存證信函定期催告給付積欠之租
13 金，然被告仍未給付，故原告於113年1月22日依系爭租約第
14 16條約定，以即時通(iMessage)訊息向被告為提前終止系
15 爭租約之意思表示，是系爭租約已於113年2月21日終止，依
16 系爭租約第14條第1項約定，被告即應將系爭房屋返還原告
17 並遷出其戶籍，及應給付自112年9月1日起至系爭租約終止
18 日即113年2月21日止，積欠之租金45,793元【計算式：40,0
19 00元(112年9月至113年1月)+5,793元(113年2月1日至同
20 年月21日)=45,793元】。又系爭租約已於113年2月21日提
21 前終止，依系爭租約第14條第1項、第4項約定，被告應自11
22 3年2月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當月
23 租金之金額8,000元及相當月租金額計算之違約金8,000元，
24 共計16,000元。爰依系爭租約之約定請求被告騰空返還系爭
25 房屋，並給付積欠之租金45,793元，及自113年2月22日起至
26 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於月租金之金額及違約
27 金16,000元。

28 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
29 何聲明或陳述。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)原告主張之前開事實，業據其提出與所述相符之公證書、系

01 爭租約、即時通訊截圖、催繳租金之存證信函等件為證
02 (調解卷第17-35頁、本院卷第25-26頁)。而被告已於相當
03 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準
04 備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規
05 定，應視同自認。是本院綜合上開證據調查結果，堪信原告
06 之上開主張為真。

07 (二)依系爭租約第16條第1項第2款、第2項第2款前段、第14條第
08 1項約定：「租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終
09 止租約，承租人不得要求任何賠償：(一)承租人遲付租金之總
10 額達二個月之金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支
11 付」、「包租業依前項規定提前終止租約者，應依下列規定
12 期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：(一)依前項第二款
13 至第十款規定終止者，於終止前三十日」、「租期屆滿或租
14 賃契約終止時…，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶
15 籍或其他登記」。查被告自112年9月1日起未給付租金，積
16 欠租金總額已達2個月，經原告於112年10月11日以存證信函
17 定期催告被告給付積欠之租金，惟被告仍未給付，嗣原告依
18 上揭約定於113年1月22日向被告為提前終止系爭租約之意思
19 表示，並表明系爭租約將於文到1個月後終止，被告已讀取
20 該訊息，有上開存證信函及即時通訊截圖在卷可憑（調解
21 卷第35頁、本院卷第25-26頁），是系爭租約已於113年2月2
22 1日終止，則原告依系爭租約第14條第1項約定，請求被告將
23 系爭房屋騰空返還予原告，自屬有據。至原告請求被告遷出
24 戶籍部分，然被告並未設籍在系爭房屋地址，有個人戶籍資
25 料附卷可佐（調解卷第37頁），故原告此部分，核屬無據。

26 (三)又依系爭租約第3條前段、第4條第1項約定：「每月租金為
27 8,000元整…，並於每月1日前支付」、「押金由租賃雙方約
28 定為2個月租金，金額為16,000元整…。承租人應於簽訂本
29 契約之同時給付包租業」。而按押租金之主要目的在擔保承
30 租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承
31 租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發

01 生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租
02 金之問題（最高法院87年度台上字第1631號民事判決意旨參
03 照）。查被告自112年9月1日起即依約未給付租金，迨至系
04 爭租約終止日即113年2月21日止，積欠之租金共計45,793元
05 【計算式：8,000元×5個月（即112年9月至113年1月）+8,00
06 0元×21/29（即113年2月1日至同年月21日）=45,793元，元
07 以下四捨五入】，揆諸前揭最高法院判決意旨，經抵充押金
08 16,000元後，原告得請求被告給付租金金額為29,793元【計
09 算式：45,793-16,000=29,793】，逾此部分之請求，則屬
10 無據。

11 (四)再依系爭租約第14條第4項約定：「承租人未依第一項規定
12 返還租賃住宅時，包租業…，並得向承租人請求未返還租賃
13 住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金
14 （未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」。查系爭租
15 約既已於113年2月21日終止，被告尚未將系爭房屋返還原
16 告，揆諸上開系爭租約約定，原告請求被告自系爭租約終止
17 後即113年2月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付16,0
18 00元（即相當月租金之金額8,000元+相當月租金額計算之違
19 約金8,000元）及其法定遲延利息，即屬有據。

20 五、綜上所述，原告依據系爭租約之約定，請求被告騰空返還系
21 爭房屋；並給付積欠之租金29,793元，及自起訴狀繕本送達
22 翌日即113年3月29日（調解卷第41頁）起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息；暨自113年2月22日起至返還系爭房
24 屋之日止，按月給付16,000元，及各期應給付日之翌日起至
25 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
26 許；逾前開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

27 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
28 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
29 款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。原告陳明
30 願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之
31 發動，本院自無庸為准駁之裁判。而原告其餘部分假執行之

01 聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

04 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上

07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

08 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

11 書記官 吳佩芬