

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店原簡字第16號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 簡瑟芳

訴訟代理人 湯官翰

被告 游泉提

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號0樓之0房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣28,992元。
- 三、被告應自民國113年4月2日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣12,220元。
- 四、訴訟費用新臺幣51,094元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 五、本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣4,995,701元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決主文第二項部分得假執行。但被告如以新臺幣28,992元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第三項已到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣12,220元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人之本人承受其訴訟以前當然停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人原為王玉芬，嗣於本院審理中變更為甲○○，有臺北

01 市政府民國113年9月27日府人任字第11330089592號令可佐  
02 (本院卷第123頁)，並經甲○○聲明承受訴訟(本院卷第  
03 117至118頁)，於法核無不合，應予准許。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張  
05 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第  
06 255條第1項第3款分別定有明文。經查，原告起訴時第2、3  
07 項聲明：「(二)被告應給付原告新臺幣(下同)24,160元，及  
08 自112年11月21日起至清償日止之違約金2,890元。(三)被告應  
09 給付原告11,813元，及自113年5月1日起至騰空遷讓返還門  
10 牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號7樓之9房屋(下稱  
11 系爭房屋)之日止，按月給付原告12,220元。」嗣原告於  
12 114年1月9日變更為：「(二)被告應給付原告24,160元及違約  
13 金4,832元。(三)被告應自113年4月2日起至騰空遷讓返還系爭  
14 房屋之日止，按月給付原告12,220元。」(本院卷第117  
15 頁)，就第2項聲明部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，  
16 就第3項聲明部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前  
17 揭規定，應予准許。

18 三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
19 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
20 論而為判決。

## 21 貳、實體方面

### 22 一、原告主張：

23 (一)被告前承租臺北市所有、原告管理之系爭房屋，並簽訂臺北  
24 市社會住宅租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自111  
25 年1月1日起至113年12月31日止，租金每月9,400元，因被告  
26 符合系爭租約第5條之1之補貼條件，每月租金補貼4,600  
27 元，故實付之每月租金為4,800元。惟被告未依約繳納租  
28 金，已累計逾4個月，原告分別於113年1月18日、同年2月22  
29 日發函催告被告繳清欠費未果，原告復於同年3月22日發函  
30 通知如未繳清即於同年4月1日終止租約，經送達被告而發生  
31 終止之效力，故被告已無權占用系爭房屋，應騰空遷讓返還

01 系爭房屋。

02 (二)被告尚欠自112年11月起至113年4月1日止之租金合計24,160  
03 元。另依系爭租約第5條第1、2項約定，被告逾期繳交租  
04 金，應依逾期未滿1個月按欠額加收2%，逾期1個月以上未滿  
05 2個月按欠額加收4%，逾期2個月以上未滿3個月按欠額加收  
06 6%，逾期3個月以上未滿4個月按欠額加收之8%，餘依此類  
07 推，最高按欠額加收20%之違約金；違約金計收標準以實付  
08 租金計算之。故原告自得請求被告給付自112年11月起至113  
09 年4月1日止之違約金合計4,832元之違約金。

10 (三)此外，依系爭租約第23條約定，被告應自系爭租約終止翌日  
11 起至返還系爭房屋之日止，按月依第5條約定之租金之1.3倍  
12 即12,220元給付占用期間之使用費。系爭租約業已合法終  
13 止，然被告尚占用系爭房屋，故被告應自113年4月2日起至  
14 返還系爭房屋之日止，按月給付原告使用費12,220元等語。  
15 爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。

16 (四)並聲明：

- 17 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
- 18 2.被告應給付原告24,160元及違約金4,832元。
- 19 3.被告應自113年4月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，  
20 按月給付原告12,220元。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
22 述。

23 三、得心證之理由

24 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應有理由：

- 25 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產  
26 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定  
27 有明文。次按乙方（即被告）積欠租金達2個月，經催告仍  
28 不清償者，甲方（即原告）得隨時終止租約，乙方不得異  
29 議。此觀系爭租約第12條第1項第3款約定即明（本院卷第25  
30 頁）。

- 31 2.經查，原告主張兩造成立系爭租約，約定租期自111年1月1

01 日起至113年12月31日止，租金每月9,400元，因被告符合系  
02 爭租約第5條之1之補貼條件，每月租金補貼4,600元，故實  
03 付之每月租金為4,800元，被告未依約繳納租金，已累計逾4  
04 個月，原告分別於113年1月18日、同年2月22日發函催告被  
05 告繳清欠費未果，原告復於同年3月22日發函通知如未繳清  
06 即於同年4月1日終止租約等情，業據提出本院111年度北院  
07 民公樺字第660018號公證書暨系爭租約租約、臺北市住宅及  
08 都市更新中心113年1月18日臺北住都住服字第11300003483  
09 號函暨回執、113年2月22日臺北住都帳管字第11300008333  
10 號函暨回執、113年3月22日臺北住都帳管字第11300013842  
11 號函暨回執為證（本院卷第17至34、35、37至40、41至44  
12 頁）。被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場  
13 爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，依民事訴訟法第280  
14 條第3項準用同條第1項，視同自認；本院審酌前揭書證，堪  
15 認被告自112年11月起積欠租金，系爭租約已於113年4月1日  
16 終止，原告主張被告自113年4月2日起即無繼續占有使用系  
17 爭房屋之正當權源，應可採憑，原告請求被告騰空遷讓返還  
18 系爭房屋，為有理由，應予准許。

19 (二)原告請求被告給付積欠租金24,160元及違約金4,832元，均  
20 有理由：

- 21 1.按租金每月9,400元；乙方（即被告）應於每月20日前依前  
22 條規定繳款，逾期不繳者，應依逾期未滿1個月按欠額加收  
23 2%，逾期1個月以上未滿2個月按欠額加收4%，逾期2個月以  
24 上未滿3個月按欠額加收6%，逾期3個月以上未滿4個月按欠  
25 損害收8%，餘此類推，最高按欠額20%計算之違約金。此觀  
26 系爭租約第5條第1項、第2項約定即明（本院卷第20頁）。
- 27 2.經查，被告自112年11月起至113年4月1日止積欠租金，業經  
28 認定如前，則原告請求被告給付積欠租金24,160元，及依上  
29 開規定計算之違約金即4,832元【計算式如附件】，合計  
30 28,992元【計算式：24,160+4,832=28,992】，均屬有  
31 據。

01 (三)原告請求被告自113年4月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋之  
02 日止，按月給付原告使用費12,220元，亦有理由：

03 1.按乙方（即被告）應自終止租約之翌日起至返還房屋之日止  
04 按月依第5條約定之租金之1.3倍給付占用期間之使用費（損  
05 害賠償金）。此觀系爭租約第23條即明（本院卷第29頁）。  
06 又承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法  
07 律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收  
08 益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上  
09 字第2244號判決意旨參照）。

10 2.經查，被告於系爭租約113年4月1日租期屆至後，仍持續占  
11 用系爭房屋迄今，業經認定如前，則原告請求被告給付自系  
12 爭租約終止之翌日即113年4月2日起至騰空遷讓返還系爭房  
13 屋之日止，占用系爭房屋所獲得之使用利益，並以系爭租約  
14 之租金1.3倍即12,220元【計算式：9,400 $\times$ 1.3=12,220】  
15 計算，亦屬有據。

16 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭房  
17 屋騰空遷讓返還原告、給付原告28,992元、及自113年4月2  
18 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止按月給付12,220元，均  
19 有理由，應予准許。

20 五、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第  
21 389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法  
22 第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
24 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
25 敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本  
27 件訴訟費用額為51,094元（即裁判費）如主文第4項所示。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
30 法 官 林易勳

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

05 書記官 黃品瑄

06 附件：租金及違約金計算式（本院卷第125頁）。