

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1131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 鄭偉廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號21樓之6之房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣49,206元，及違約金新臺幣10,201元。
- 三、被告應自民國113年8月26日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣12,220元。
- 四、原告其餘備位之訴駁回。
- 五、訴訟費用新臺幣24,463元，其中新臺幣24,286元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2,285,188元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣59,407元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項就各期到期部分，得假執行。但被告如分別以新臺幣12,220元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、原告法定代理人原為王玉芬，嗣於訴訟繫屬中變更為甲○○，並由其具狀聲明承受訴訟，有民國113年11月13日民事

01 準備(二)狀及臺北市政府令在卷可按（見本院卷第88至103
02 頁），於法相符，合先敘明。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
04 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
05 款定有明文。原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將門牌號
06 碼臺北市○○區○○路0段000巷00號21樓之6之房屋（下稱
07 系爭房屋）騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下
08 同）32,516元，及依附表一計算之違約金。(三)被告應自113
09 年7月2日起至騰空返還第一項之房屋予原告之日止，按月給
10 付原告12,220元。」（見本院卷第7頁至第8頁），嗣於113
11 年11月13日具狀變更其訴之聲明為：「(一)先位聲明：1. 被告
12 應將系爭房屋騰空返還予原告。2. 被告應給付原告52,387
13 元，及依附表一計算之違約金。3. 被告應自113年7月2日起
14 至騰空返還第一項之房屋予原告之日止，按月給付原告12,2
15 20元。(二)備位聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空返還予原告。
16 2. 被告應給付原告60,806元，及依附表二計算之違約金。3.
17 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項之房屋予
18 原告之日止，按月給付原告12,220元。」（見本院卷第87至
19 88頁），核其所為之變更，與起訴原因事實之基礎事實同
20 一，合於上開規定，應予准許。

21 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
22 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
23 為判決，合先敘明。

24 貳、實體部分

25 一、原告主張：

26 (一)被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號
27 21樓之6之房屋（即系爭房屋），租賃期間為111年1月1日起
28 至113年12月31日止，每月租金9,400元，約定按月於每月20
29 日前給付，並簽訂臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭租
30 約）。詎被告未按期繳納租金及違約金，經原告於112年3月
31 27日以北市都服字第11230198001號函、112年6月19日以臺

01 北住都服字第11200023149號函發函催告被告繳納欠費未
02 果，原告復於113年6月19日以臺北住都帳管字第1130003154
03 4號函發函通知（下稱系爭催繳函）被告，如未繳清即於113
04 年7月1日終止租約，上開通知函文已合法送達被告，然被告
05 迄未清償，亦未將系爭房屋騰空點交原告接管，系爭租約已
06 於113年7月1日終止，原告得依系爭租約第22條第1項約定，
07 請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告；次查，系爭房屋每
08 月租金9,400元，因被告符合系爭租約第5條之1之租金補貼
09 條件，每月補助3,600元，被告每月實付租金為5,800元，而
10 被告已積欠如附表一所示之租金52,387元，原告自得請求被
11 告給付；又依系爭租約第5條第1項、第2項約定，被告逾期
12 繳交租金，應依逾期未滿1個月按欠額加收2%，逾期1個月
13 以上未滿2個月按欠額加收4%，逾期2個月以上未滿3個月按
14 欠額加收6%，逾期3個月以上未滿4個月按欠額加收之8%，
15 餘依此類推，最高按欠額加收20%之違約金，且違約金以實
16 付租金計算，故原告亦得請求被告給付依上開約定計算如附
17 表一所示之違約金，共計9,415元；復依系爭租約第23條約
18 定，被告於租賃關係終止後，應自終止租約之翌日起至返還
19 系爭房屋之日止，按月依租金之1.3倍給付占用期間之使用
20 費，系爭租約業已於113年7月1日合法終止，然被告尚占用
21 系爭房屋，故其應自租約終止翌日起即113年7月2日起至將
22 系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月給付原告12,220元。

23 (二)若法院認系爭租約並未於113年7月1日合法終止，則備位以
24 起訴狀繕本送達被告之日為終止租約之意思表示到達被告之
25 時點，請求如附表二所示之租金60,806元及違約金10,201
26 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至將系爭房屋騰空返還予
27 原告之日止，按月給付原告12,220元，爰依系爭租約之法律
28 關係提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後之聲明所
29 載。

30 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告先位以系爭催繳函終止系爭租約，應非合法；原告備位
02 以其訴狀繕本到達被告為終止系爭租約之意思表示，則為合
03 法：

04 1. 按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
05 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
06 終止契約」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
07 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
08 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止
09 契約」，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又按
10 「出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個
11 月以上時，不得收回房屋」，土地法第100條第3款亦有明
12 定。前開規定雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限
13 之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44
14 年台上字第516號判決參照）。次按「乙方（即被告）或其
15 同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方
16 （即原告）得隨時終止本契約，乙方不得異議：三、積欠租
17 金達二個月，經催告仍不清償者」，系爭租約第12條第1項
18 第3款亦有明文。

19 2. 經查，原告主張兩造訂有系爭租約，租賃期間為111年1月1
20 日至113年12月31日之事實，業據提出臺北市社會住宅租賃
21 契約書（即系爭租約）、110年度北院民公樺字第660842號
22 公證書為憑（見本院卷第19頁至第34頁）；而原告主張被告
23 自111年11月起即多次積欠租金，積欠租金達2個月，經原告
24 多次催繳均未繳納等情，則有臺北市政府都市發展局112年3
25 月27日北市都服字第11230198001號函、112年6月19日臺北
26 住都服字第11200023149號函、113年6月19日臺北住都帳管
27 字第11300031544號函及上開函文掛號收件回執可憑（見本
28 院卷第37頁至第45頁），是此部分事實，首堪認定。

29 3. 原告先位雖主張其已以系爭催繳函對被告為終止租約之意思
30 表示，故系爭租約已於113年7月1日終止云云。然觀諸系爭
31 催繳函之內容（見本院卷第43頁），其主旨乃記載：「臺端

01 承租本市興隆D2區社會住宅1戶，查有積欠租金及違約金累
02 計逾8個月，請於文到7日內繳清，逾期未繳，本中心『將』
03 於113年7月1日終止租約」，尚難認有明確為終止系爭租約
04 之意思表示；此外，原告並未提出其他其有於113年7月1日
05 對被告為終止租約之意思表示之相關證據，自難認系爭租約
06 已於113年7月1日終止。

- 07 4. 原告復備位主張以起訴狀繕本送達被告時點作為終止系爭租
08 約之意思表示，審酌原告起訴狀之內容真意已包含終止系爭
09 租約之意思表示，而起訴狀繕本已於113年8月15日寄存於臺
10 北市政府警察局文山第一分局木柵派出所，於000年0月00日
11 生送達效力，有送達證書附卷可參（見本院卷第53頁），是
12 原告備位主張系爭租約已於起訴狀繕本送達被告之日即000
13 年0月00日生終止之效力，乃屬可採。

14 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應有理由：

- 15 1. 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
16 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」，民法第455
17 條定有明文；次按「本契約終止或屆滿時，乙方（即被告）
18 應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金繳清，除第九條第
19 三項、第四項所附傢俱及設備外，將房屋於租期屆滿翌日或
20 租約終止日騰空並恢復原狀」，系爭租約第22條第1項定有
21 明文。
- 22 2. 系爭租約已於000年0月00日生終止效力乙節，業經認定如
23 前，而被告戶籍現仍設於系爭房屋，有戶籍資料在卷可查
24 （見本院個資卷）。被告經合法通知，無正當理由未於言詞
25 辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條
26 第3項準用第1項之規定，視同自認，故堪認原告主張被告自
27 系爭租約終止日起即無權占用系爭房屋，應可採憑，則原告
28 依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

29 (三)原告請求被告給付49,206元及違約金10,201元，為有理由，
30 逾此範圍之請求，為無理由。

- 31 1. 按「租金每月9,400元；乙方（即被告）應於每月二十日前

01 依前條規定繳款，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違
02 約金，絕無異議：一、逾期繳納未滿1個月者，照該期欠額
03 加收2%；二、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照該期欠
04 額加收4%；三、逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照該期
05 欠額加收6%；四、逾期繳納在3個月以上未滿4個月者，照該
06 期欠額加收8%，餘此類推，最高以追繳20%之為限。」、

07 「前項違約金計收標準以乙方依第5條之1第1項應給付之實
08 付租金計算之」，系爭租約第5條第1項、第2項分別定有明
09 文。

10 2. 查系爭房屋每月租金9,400元，被告每月受有租金補助3,600
11 元，實付租金每月5,800元，有分級租金補貼後實付標準
12 表、臺北市住宅及都市更新中心社宅租售管理系統承租基本
13 資料表可參（見本院卷第36頁、第73頁至第75頁），而原告
14 主張被告自111年11月至12月、112年10月至12月、113年2
15 月、113年4月至8月15日之租金均迄未給付，故原告請求被
16 告上開7個月之租金共給付如附表二所示之積欠租金60,806
17 元及違約金10,201元（計算式如附表所示），並未超過其所
18 得主張之範圍，自屬有據。

19 3. 惟「乙方（即被告）應於簽訂本契約時至甲方（即原告）指
20 定之金融機構繳交保證金（二個月之租金）」、「保證金於
21 乙方交還房屋後無息返還，但乙方有欠繳租金、…（略）
22 …、或其他乙方違反本契約所生之損害或違約金、…（略）
23 …，應由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付」，為系
24 爭租約第6條第1項、第3項所明定，且押租金之主要目的在
25 於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如
26 有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然
27 抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參
28 照）。本件原告有收受相當於兩個月實付租金之保證金11,6
29 00元（計算式：每月實付租金5,800元×2個月=11,600元），
30 為原告所自陳（見本院卷第108頁），故於租賃關係消滅
31 後，即生當然抵充之效力。是將原告請求被告給付積欠租金

01 60,806元部分，以上開保證金抵充後，尚餘49,206元（計算
02 式：60,806元-11,600元=49,206元）。從而，原告僅得請求
03 被告給付49,206元及違約金10,201元，堪以認定。

04 (四)原告請求被告自民國113年8月26日起至遷讓之日止，按月給
05 付12,220元，為有理由。

06 1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益」，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止
08 後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金
09 之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還
10 其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參
11 照）。次按「乙方(即被告)未依前條規定將房屋返還甲方
12 (即原告)，應負損害賠償責任，並自租期屆滿翌日或租約終
13 止翌日起按月依第五條約定之租金之一點三倍給付占用期間
14 之使用費(損害賠償金)」，系爭租約第23條亦有明文。

15 2. 查系爭租約於113年8月25日終止，已如前述，被告自己失去
16 使用收益系爭房屋之權利，卻仍消極不將系爭房屋返還並繼
17 續使用系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告依
18 上開約定得請求按月依約定租金之1.3倍計算使用費12,220
19 元（計算式：9,400元x1.3=12,220元），是原告請求被告自
20 起訴狀繕本送達之翌日即113年8月26日起至騰空返還系爭房
21 屋之日止，按月給付原告使用費12,220元，亦洵屬有據。

22 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
23 屋騰空返還予原告、給付原告49,206元及違約金10,201元，
24 及自113年8月26日起至騰空返還第一項之房屋予原告之日
25 止，按月給付原告12,220元，為有理由，應予准許；逾此範
26 圍之請求，為無理由，應予駁回。

27 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
28 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
29 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
30 得免為假執行之宣告。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本

01 件訴訟費用額為24,436元（即第一審裁判費）如主文第6項
02 所示。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
04 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
05 法 官 許 容 慈

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
11 書記官 周怡伶

12 附表一：（金額單位均為新臺幣）
13

期別	欠扣繳比例		租金	違約金	計算式（小數點以下四捨五入）	備註
	逾期月數	比例				
113年7月1日	逾期未滿5個月 (113年7月21日至113年11月25日)	10%	187	19	1日租金：5,800÷31=187 違約金：187×0.1=19	每月約定租金9,400元，租金補助3,600元，實付租金每月5,800元。
113年6月	逾期未滿6個月 (113年6月21日至113年11月25日)	12%	5,800	696	5,800×0.12=696	
113年5月	逾期未滿7個月 (113年5月21日至113年11月25日)	14%	5,800	812	5,800×0.14=812	
113年4月	逾期未滿8個月 (113年7月21日至113年11月25日)	16%	5,800	928	5,800×0.16=928	
113年2月	逾期未滿10個月 (113年7月21日至113年11月25日)	20%	5,800	1,160	5,800×0.2=1,160	
112年12月	逾期10個月以上 (112年12月21日至113年9月20日)	20%	5,800	1,160	5,800×0.2=1,160	
112年11月	逾期10個月以上 (112年11月21日至113年9月20日)	20%	5,800	1,160	5,800×0.2=1,160	
112年10月	逾期10個月以上	20%	5,800	1,160	5,800×0.2=1,160	

(續上頁)

01

	(112年10月21日至113年8月20日)					
111年12月	逾期10個月以上 (111年12月21日至112年10月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
111年11月	逾期10個月以上 (111年11月21日至112年9月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
合		計	52,387	9,415		

02

附表二：(金額單位均為新臺幣)

03

期別	欠扣繳比例		租金	違約金	計算式(小數點以下四捨五入)	備註
	逾期月數	比例				
113年8月1日至113年8月15日	逾期未滿4個月 (113年8月21日至113年11月25日)	8%	2,806	225	租金： $5,800 \div 31 \times 15 = 2,806$ 違約金： $2,806 \times 0.08 = 225$	每月約定租金9,400元，租金補助3,600元，實付租金每月5,800元。
113年7月	逾期未滿5個月 (113年7月21日至113年11月25日)	10%	5,800	580	$5,800 \times 0.1 = 580$	
113年6月	逾期未滿6個月 (113年6月21日至113年11月25日)	12%	5,800	696	$5,800 \times 0.12 = 696$	
113年5月	逾期未滿7個月 (113年5月21日至113年11月25日)	14%	5,800	812	$5,800 \times 0.14 = 812$	
113年4月	逾期未滿8個月 (113年7月21日至113年11月25日)	16%	5,800	928	$5,800 \times 0.16 = 928$	
113年2月	逾期未滿10個月 (113年7月21日至113年11月25日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
112年12月	逾期10個月以上 (112年12月21日至113年9月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
112年11月	逾期10個月以上 (112年11月21日至113年9月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
112年10月	逾期10個月以上 (112年10月21日至113年8月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
111年12月	逾期10個月以上	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	

(續上頁)

01

	(111年12月21日至 112年10月20日)					
111年11月	逾期10個月以上 (111年11月21日至 112年9月20日)	20%	5,800	1,160	$5,800 \times 0.2 = 1,160$	
合		計	60,806	10,201		