

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度店簡字第484號

原告 兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 高維澤

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街0巷00號4樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年9月6日至民國115年4月11日止，按月給付原告新臺幣25,000元，及前開金額自民國115年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自民國115年4月12日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣4,750元，其中新臺幣3,000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。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣162,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如就各期到期部分分別以新臺幣25,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

01 (一)被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街0巷00號4樓之
02 房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國114年3月25日起至
03 115年3月24日止，每月租金新臺幣（下同）25,000元，約定
04 按月於每月13日前給付，並簽訂社會住宅轉租契約書（下稱
05 系爭租約），被告並給付原告押租金50,000元。原告於114
06 年8月1日依系爭租約第13條第1項約定，以內湖北勢湖郵局
07 存證號碼000468號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告
08 於文到1個月後提前終止租約及催繳欠款，系爭存證信函雖
09 以招領逾期退回，但系爭存證信函於114年8月5日被告受招
10 領通知時即已處於被告之支配範圍，應認已發生送達被告之
11 效力，故系爭租約已於114年9月5日合法終止，原告得請求
12 被告遷讓返還系爭房屋。

13 (二)次查，系爭房屋每月租金25,000元，而被告已積欠自114年7
14 月25日起至114年9月5日止之租金34,677元，原告自得依系
15 爭租約請求被告給付；復依系爭租約第14條第3項約定，原
16 告除得請求未返還系爭房屋期間相當月租金額外，亦可請求
17 相當於月租金額之違約金，是原告請求被告自114年9月6日
18 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得
19 利25,000元與違約金25,000元，及自每月應給付日之翌日起
20 算遲延利息，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件
21 訴訟等語，並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.
22 被告應給付原告34,677元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 被告應自114年9月6
24 日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原告50,0
25 00元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息。4. 願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

28 四、本院之判斷：

29 (一)系爭租約已於114年9月5日合法終止。

30 1. 按「本契約於期限屆滿前，除第十六條及第十七條規定外，
31 租賃雙方得終止租約。依約定得終止租約者，租賃之一方應

至少逾終止前一個月通知他方」，系爭租約第13條第1項、第2項前段分別定有明文。次按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。

2. 經查，原告主張兩造訂有系爭租約，租賃期間為114年3月25日起至115年3月24日止之事實，業據提出社會住宅轉租契約書（即系爭租約）、114年度北院民公正字第00391號公證書為憑（見本院114年度補字第3256號卷，下稱補字卷，第19頁至第29頁）；且被告經合法通知無正當理由未到庭，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認；而原告主張其依系爭租約第13條第1項之約定寄發存證信函予被告，通知被告於1個月後提前終止系爭租約，該存證信函經郵務機關按址投遞而無法投遞，後經郵務機關於114年8月5日開立招領通知單等情，有系爭存證信函、招領逾期退回信函、中華郵政掛號郵件收件回執、掛號郵件查詢可參（見補字卷第37至43頁），按前開裁定意旨，應認原告終止系爭租約之意思表示已於114年8月5日到達被告而對被告生送達效力，被告是否實際領取該存證信函，則非所問。是原告主張系爭租約已於送達生效日114年8月5日之一個月後即000年0月0日生終止之效力，即屬可採。

(二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應有理由。

1. 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」，民法第455條定有明文。次按「租期屆滿或租賃契約終止時，…（略），承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記」，系爭租約第14條第1項亦有明文。

2. 系爭租約已於000年0月0日生終止效力乙節，業經認定如

前，而被告戶籍現仍設於系爭房屋，有戶籍資料在卷可查（見本院個資卷）。被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，故堪認原告主張被告自系爭租約終止日起即無權占用系爭房屋，應可採憑，則原告依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(三)原告請求被告給付租金34,677元及其利息，為無理由。

1. 按「承租人應依約定日期，支付租金」，民法第439條前段定有明文。次按「每月租金為新臺幣（下同）25,000元整，每月為一期，承租人（即被告）每期應繳納一個月租金，共計12期，並於每月25日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕」，系爭租約第3條第1項前段定有明文。

2. 經查，被告自114年7月25日起至同年9月5日即系爭租約終止日止積欠租金未繳，則原告請求被告給付積欠租金34,677元【計算式：25,000元 $\times$ （1+12/31）月 $\div$ 34,677元，小數點以下四捨五入】，自屬有據。

3. 惟「押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為50,000元整」，為系爭租約第4條第1項所明定，且押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。本件原告有收受相當於2個月租金之押金50,000元，為原告所自陳（見本院卷第64頁），故於租賃關係消滅後，即生當然抵充之效力。是將原告請求被告給付積欠租金34,677元部分，以上開保證金抵充後，被告已無積欠原告租金，是原告請求被告給付積欠租金34,677元及其法定遲延利息，要屬無據。

(四)就相當於租金之不當得利部分，原告請求被告自民國114年9月6日起至115年4月11日止，按月給付相當於租金之不當得利25,000元，及前開金額自115年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自115年4月12日起至遷讓返還

01 系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利25,000
02 元，為有理由；逾此範圍之利息請求，為無理由。

03 1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益」，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可
05 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
06 年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，系爭租約於11
07 4年9月5日終止，已如前述，被告自己失去使用收益系爭房
08 屋之權利，卻仍消極不將系爭房屋返還並繼續使用系爭房
09 屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告自得依民法第17
10 9條之規定，請求自租約終止日翌日即114年9月6日起至遷讓
11 返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利25,000
12 元。

13 2. 按次「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
14 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債
16 權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力」；「遲延之
17 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
18 之遲延利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
19 法律可據者，週年利率為5%」，民法第229條第1項、第233
20 條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給
21 付自114年9月6日起按月給付之相當於租金之不當得利，其
22 性質上非屬租金，屬無確定期限之給付，從而，必須債權人
23 催告後仍未給付時，債務人始負遲延之責任。

24 3. 而本件起訴狀繕本乃係於115年4月11日對被告生送達之效
25 力，有本院送達證書可參（見本院卷第43頁），而原告於該
26 日已得請求之債權為「自114年9月6日起至115年4月11日
27 止」之相當於租金之不當得利債權，故就此部分已受催告之
28 金額，原告自得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即115
29 年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。惟就1
30 15年4月12日以後被告所應按月給付之相當於租金之不當得
31 利部分，原告雖可預為請求，惟兩造並未約定給付期限，則

01 在原告尚未催告被告履行之前，自難認被告須負遲延之責
02 任，則原告訴之聲明第3項後段主張被告就115年4月12日以
03 後所生之不當得利，應給付各期應給付之日翌日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息，即非可採。

05 (五)就違約金部分，原告請求被告給付自114年9月6日起至遷讓
06 返還系爭房屋之日止，按月給付違約金25,000元及其利息，
07 為無理由。

08 1. 按「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業應明示
09 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
10 期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足
11 一個月者，以日租金折算）至返還為止」，系爭租約第14條
12 第3項定有明文。次按「約定之違約金額過高者，法院得減
13 至相當之數額」，民法第252條定有明文。又違約金是否相
14 當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
15 形，以為衡量之標準，若所約定之額數與實際損害顯相懸殊
16 者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定
17 性違約金而異。是當事人所約定之違約金是否過高而有酌減
18 之必要，法院得依職權認定之，無庸待當事人主張或聲請
19 之。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之
20 事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能
21 如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。

22 2. 系爭租約第14條第3項雖約定被告未如期遷讓房屋時，應按
23 月賠償相當於月租金額之違約金，然審酌本件原告因被告未
24 依約返還系爭房屋所受損害應為其租金收益及利息損失，惟
25 原告已請求被告給付相當於租金之不當得利，而就該不當得
26 利部份如被告未給付，原告亦得於催告後請求按法定利率計
27 算之利息，已如前述，堪認原告所受之損害於其請求被告給
28 付相當於租金之不當得利經本院判准時，即得受填補；若再
29 准許原告依系爭租約之約定請求被告按月給付相當於月租金
30 額之違約金，將有使原告重複得利之虞，是本院參酌兩造之
31 利益等一切情狀，認本件違約金應酌減至0元，始屬適當。

從而，原告得請求被告自114年9月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付違約金25,000元及利息，乃屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約與不當得利法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並為主文第2項所示之給付，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；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得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本件訴訟費用額為4,750元（即第一審裁判費）如主文第4項所示。

中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 許容慈

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
書記官 黃亮瑄