臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2725號

原　　告　臺北市政府都市發展局

000000000000000000

法定代理人　黃一平

訴訟代理人　鄭文楷

被　　告　郭庭汝

　　林祐正

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告乙○○應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號8樓之7房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告乙○○、甲○○應連帶給付原告新臺幣45,750元，及其中各期租金自附表一所示起算日起至清償日止，按附表二所示比例計算之違約金。

三、被告乙○○、甲○○應自民國110年11月6日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣13,390元。

四、訴訟費用新臺幣13,771元由被告乙○○、甲○○連帶負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣428,000元為被告乙○○供擔保後，得假執行。但被告乙○○如以新臺幣1,281,750元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣16,000元為被告乙○○、甲○○供擔保後，得假執行。但被告乙○○、甲○○如以新臺幣45,750元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告就到期部分以每期新臺幣5,000元為被告乙○○、甲○○供擔保後，得假執行。但被告乙○○、甲○○如以每期新臺幣13,390元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告乙○○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。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告乙○○邀同配偶即被告甲○○為連帶保證人，與原告簽訂臺北市青年公共住宅一期租賃契約書（下稱系爭租約）並辦理公證，承租原告所管理之門牌號碼臺北市○○區○○路000號8樓之7房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為民國108年8月1日起至111年7月31日止。系爭房屋為社會住宅，租金為每月新臺幣（下同）10,300元，其中5,800元由臺北市政府社會局（下稱北市社會局）補助，乙○○則應於每月20日以前繳納其餘租金4,500元。乙○○積欠附表一所示租金共45,750元，經原告於110年8月12日發函催告仍不補繳，原告乃於同年11月2日發函終止租約，於同年11月5日送達乙○○而發生終止之效力。乙○○無權占有系爭房屋至今，自系爭租約終止翌日即同年11月6日起，應按月給付損害金13,390元。爰依民法第767條第1項前段、第455條規定請求乙○○騰空返還之，並依系爭租約第5條第1項、第22條、第23條約定、連帶保證之法律關係，請求被告乙○○、甲○○連帶給付積欠之租金、違約金、損害金等語，並聲明如主文第一項至第三項所示。

二、被告答辯：

㈠乙○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

㈡甲○○辯以：他與乙○○已經離婚。乙○○與他都沒有收到終止租約之通知，原告並未合法終止租約，現今仍持續寄發繳納租金之通知。乙○○有依照單據繳費，110年的租金大部分都有繳，只是中間因為疫情沒有收入，有段時間沒有繳租。乙○○已於111年7月9日申請退租。他與乙○○是低收入戶，乙○○身體不好，無法工作，他則需扶養1名身障子女。原告請求按年息20%給付違約金，顯屬過高等語。並聲

明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查乙○○邀同甲○○為連帶保證人，與原告簽訂系爭租約並辦理公證，承租原告所管理之系爭房屋，租賃期間為108年8月1日起至111年7月31日止，有系爭租約、公證書在卷可查（見北簡卷第17-25頁）。系爭租約第5條第1項、第4項及其附表1、2約定，系爭房屋租金每月為10,300元，其中5,800元由北市社會局補助，乙○○則應於每月20日以前繳納其餘4,500元，如逾期不繳者，應按附表二所示計算方式加收懲罰性違約金。乙○○積欠附表一所示租金共45,750元，有乙○○欠款計算表在卷可查（見北簡卷第41頁），甲○○到庭閱覽後，就該計算表亦無意見（見本院卷第62頁），堪認乙○○確有欠租情事。甲○○泛稱：他與乙○○都有按時繳租云云，卻未舉證以實其說，不可採信。

㈡系爭租約第11條第1項第2款約定，乙○○積欠租金達2個月，經催告仍不清償者，原告得隨時終止租約（見北簡卷第23頁）。又系爭租約第25條第1項、第3項約定，原告對乙○○所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，均以乙○○承租房屋之地址為送達處所，原告依房屋地址所為之送達，乙○○拒收或無人收受而退回時，乙○○同意以郵局或原告人員第一次投遞日為送達生效日（見北簡卷第25頁）。原告先於110年8月12日以北市都服字第1103070130號函催告乙○○於15日內繳納欠租，於同年8月17日送達系爭房屋，由乙○○親自收受（見北簡卷第29-31頁），乙○○仍未補繳，原告乃於同年11月2日以北市都服字第1103096546號函終止租約，郵差於同年11月4日、5日投遞均未獲回應，嗣經招領退回（見北簡卷第35-37頁），但依上開約定，只須投遞即生送達效力，故原告主張於同年11月5日該函送達生效、系爭租約因而終止，並無不合。又依民法第263條、第258條第1項規定，終止契約只須向他方當事人以意

思表示為之即可，則原告終止系爭租約，只須向乙○○為終止之意思表示，即生終止效力，不必另向甲○○為終止租約之意思表示。又原告雖於終止租約後繼續寄發繳費單，請求乙○○繳納111年6月、7月分租金，但這只是因為乙○○仍居住在系爭房屋內，原告基於行政管理而繼續催繳，並不會回復系爭契約的效力。是以，甲○○辯稱：被告均未收到終止函文，故原告並未合法終止云云，並不可採。

㈢民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」原告既已於110年11月5日終止租約，其請求乙○○遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈣乙○○既積欠附表一所示租金共45,750元，原告依系爭租約第5條第1項、第4項約定，請求乙○○清償之，並按附表二所示方式加計懲罰性違約金，自無不合。又民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」約定之違約金額是否過高，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形以為酌定標準，此有最高法院96年度台上字第2539號判決意旨可參。其中，懲罰性違約金目的在於強制債務履行，確保債權效力，在審酌違約金額是否過高時，除了參酌債權人所受損害以外，尤應參酌債務人之違約情狀，以為認定，此有最高法院104年度台上字第984號民事判決意旨可憑。附表一欠租金額每月分不過4,500元，附表二所示違約金最多僅按積欠本金之20%計算，每月最高金額亦不過900元，兩者相加仍顯然低於一般市面上之租金行情。甲○○泛言違約金過高云云，並無根據。至於甲○○所稱被告為低收入戶、乙○○身體不好、甲○○另須扶養身障子女等情，則是被告個人主觀的資力因素，與違約金客觀上是否過高無涉。是以，甲○○請求酌減違約金，並不可採。

㈤系爭租約第22條約定，租約終止後，乙○○應於租約終止日將房屋返還與原告，如未返還，應自租約終止翌日起，按月

依租金之1.3倍給付占用期間之使用費（見北簡卷第24頁），因為此時租約已經終止，北市社會局無從再行補助租金，應由乙○○自行給付全額使用費。是以，原告請求自系爭租約終止翌日110年11月6日起，按月給付13,390元（10,300×1.3＝13,390），自屬有據。

㈥依據系爭租約第23約定，甲○○作為連帶保證人，應保證乙○○履行契約及契約終止後或屆滿後相關各項義務，並願負連帶賠償責任（見北簡卷第24頁），故原告請求甲○○與乙○○連帶給付上述㈣、㈤所示租金、違約金、使用費，並無不合。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條規定，請求乙○○騰空返還系爭房屋，依系爭租約第5條第1項、第22條、第23條約定、連帶保證之法律關係，請求被告乙○○、甲○○連帶給付主文第二項、第三項所示租金、違約金、損害金，均有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第2項、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　方祥鴻

法　官　薛嘉珩

法　官　王沛元

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　顏莉妹

附表一　各期欠租

編號	月分	欠租金額	起算日
1	109年4月	4,500元	109年4月20日
2	109年5月	4,500元	109年5月20日
3	109年6月	4,500元	109年6月20日
4	109年10月	4,500元	109年10月20日
5	110年5月	4,500元	110年5月20日
6	110年6月	4,500元	110年6月20日
7	110年7月	4,500元	110年7月20日
8	110年8月	4,500元	110年8月20日
9	110年9月	4,500元	110年9月20日
10	110年10月	4,500元	110年10月20日
11	110年11月（至5日止）	750元	110年11月20日
共計		45,750元	

附表二　違約金比例

編號	計算方式
1	逾期未滿1個月者，按積欠本金之2%計算。
2	逾期在1個月以上未滿2個月者，按積欠本金之4%計算。
3	逾期在2個月以上未滿3個月者，按積欠本金之6%計算。
4	逾期在3個月以上未滿4個月者，按積欠本金之8%計算。
5	逾期在4個月以上未滿5個月者，按積欠本金之10%計算。
6	逾期在5個月以上未滿6個月者，按積欠本金之12%計算。
7	逾期在6個月以上未滿7個月者，按積欠本金之14%計算。
8	逾期在7個月以上未滿8個月者，按積欠本金之16%計算。
9	逾期在8個月以上未滿9個月者，按積欠本金之18%計算。

（續上頁）

10	逾期在9個月以上者，按積欠本金之20%計算。