

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6995號

原告 新北市住宅及都市更新中心

法定代理人 陳純敬

訴訟代理人 林慶皇律師

被告 張亞汶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號十二樓之一房屋暨編號二一三號停車位騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟零肆拾肆元，及其中新臺幣壹萬壹仟柒佰肆拾貳元自民國一百一十三年十二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年七月五日起至遷讓返還第一項所示房屋、停車位之日止，按月給付原告新臺幣貳萬零捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬伍仟元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告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。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)訴外人新北市政府於民國110年1月1日與原告簽訂「新北市青年社會住宅市有財產提供使用契約書」，由原告使用管理包括新店央北青年社會住宅等在內之市有財產，嗣兩造於110年11月18日簽訂「新店央北青年社會住宅110年第1次隨到隨辦租賃契約書」（下稱系爭房屋租約），由被告承租原

01 告所管理新店央北青年社會住宅內門牌號碼為新北市○○區
02 ○○路000號12樓之1之房屋（下稱系爭租賃房屋），雙方約
03 定租賃期間係自110年12月1日起至113年11月30日止，每期
04 應繳納一個月租金（含管理費）新臺幣（下同）7,400元，
05 第一期租金7,400元與押金7,400元應於簽訂系爭房屋租約之
06 同時給付予原告，第二期以後之租金並應於每月10日前依系
07 爭房屋租約第3條約定繳付，不得藉任何理由拖延或拒絕等
08 情，並經本院所屬民間公證人謝永誌以110年度北院民公誌
09 字第001034號公證書予以公證在案；又被告另與原告於111
10 年8月29日簽訂「新店央北青年社會住宅汽車停車位租賃契
11 約書」（下稱系爭停車位租約），向原告承租系爭租賃房屋
12 之汽車停車位乙個（編號213），雙方約定租賃期間係自111
13 年9月1日起至113年11月30日止，每期應繳納一個月租金
14 （含清潔費）3,000元，第一期租金3,000元與押金3,000元
15 應於簽訂系爭停車位租約之同時給付予原告，第二期以後之
16 租金並應於每月10日前依系爭停車位租約第3條約定繳付，
17 不得藉任何理由拖延或拒絕。詎被告自兩造簽約後即開始多
18 次遲繳租金，迭經原告發函催繳未果，乃陸續以112年9月28
19 日新北住都資字第11219285951號函、112年11月2日新北住
20 都資字第11221365892號函通知被告有關其已累計2個月租金
21 未繳及累積扣點逾30點，原告將終止租約等情，被告始於
22 112年12月8日切結並繳清積欠租金；孰料被告復自113年5月
23 份起開始再度積欠系爭房屋、停車位租金，惟原告對於被告
24 前開遲繳租金之行為，僅能依約按次予以扣點，並均發函通
25 知被告，累計扣點迄今已達36點，原告業以113年6月3日新
26 店檳榔路郵局第000133號存證信函終止系爭房屋、停車位租
27 約，並於113年7月4日發生合法終止之效力，俟再以本件起
28 訴狀繕本之送達作為終止兩造間系爭房屋、停車位租約之意
29 思表示。

30 (二)是兩造間之租賃契約關係經原告合法終止後，被告自無繼續
31 占有系爭租賃房屋之正當權源，原告依民法第767條第1項前

01 段之規定請求被告騰空遷讓返還系爭租賃房屋，並應給付自
02 113年5月份起至同年7月4日契約終止日止累計積欠11,742元
03 【計算式：每月房屋、停車位租金10,400元×2個月+10,400
04 元/（31×4）月—扣除房屋押金7,400元—停車位押金3,000
05 元÷11,742元；說明：113年5月份按比例計算租金】；暨按
06 系爭房屋租約第10條第3項、停車位租約第9條第4項後段等
07 約定請求被告給付自113年4月份起至契約終止時之每期逾期
08 繳納在一個月以上者，照該期欠額加收4%之滯納金即懲罰
09 性違約金1,302元【計算式：每月房屋、停車位租金10,400
10 元×3個月×4%+10,400元/（31×4）月×4%÷1,302元】；以
11 上合計為13,044元（計算式：11,742元+1,302元=13,044
12 元），及其中11,742元應加計按法定年息5%計算之遲延利
13 息。

14 (三)再者，系爭房屋、停車位租約於113年7月4日終止後，被告
15 即無繼續占有系爭租賃房屋、停車位之正當權源，然被告迄
16 今仍繼續占有該屋、停車位，係屬無法律上原因而受占有系
17 爭租賃房屋、停車位之利益，致使原告受有損害，原告另得
18 依民法第179條之規定請求被告應自系爭房屋、停車位租約
19 終止後（即自113年7月5日起）至其騰空遷讓返還系爭租賃
20 房屋、停車位之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利
21 10,400元（計算式：每月房屋租金7,400元+停車位租金
22 3,000元=10,400元），暨按系爭房屋租約第10條第3項、停
23 車位租約第9條第4項等約定加計相當月租金額一倍之違約
24 金；以上合計為20,800元（計算式：10,400元×2=20,800
25 元）。為此，原告爰依民法第455條有關承租人於租賃關係
26 終止後應返還租賃物之義務、第767條第1項前段所有物返還
27 請求權、第179條不當得利返還請求權等規定以及系爭房
28 屋、停車位租約之法律關係提起本訴等語。

29 (四)為此聲明：除假執行供擔保金額外，餘如主文第1至3項所
30 示。

31 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書

01 狀作何聲明或陳述。

02 三、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租賃房屋即新北市
03 ○○區○○段00○號建物登記第一類謄本；新北市青年社會
04 住宅市有財產提供使用契約書；本院所屬民間公證人重慶聯
05 合事務所110年度北院民公誌字第001034號公證書暨新店央
06 北青年社會住宅110年第1次隨到隨辦租賃契約書、新店央北
07 青年社會住宅汽車停車位租賃契約書；原告112年11月2日新
08 北住都資字第11221365892號函（主旨：有關被告承租系爭
09 房屋累積扣點逾30點，原告將通知終止租約乙案）暨歷次催
10 繳函、送達證書計14份；新店央北青年社會住宅住戶（即被
11 告）累計違規扣點紀錄表；113年6月3日新店檳榔路郵局第
12 000133號存證信函（含前開違規扣點紀錄表、積欠費用計算
13 明細表）暨中華郵政掛號郵件收件回執等件為證，核屬相
14 符；另被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
15 不到場，亦未提出準備書狀爭執，自堪認原告之主張為真
16 實。

17 四、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
18 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
19 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
20 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、又「遲延之債
21 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
22 遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
23 法律可據者，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2
24 項、第233條第1項本文、第203條分別著有明文。經查，原
25 告對於被告之系爭房屋、停車位等租金返還請求權，係屬於
26 未定給付期限之金錢債權，又本件起訴狀繕本係於113年12
27 月5日送達予被告之住居所，此均有本院送達證書附卷足憑
28 （見本院卷第153、155頁），是參照前述規定，原告於訴之
29 聲明第2項請求被告給付自起訴狀繕本合法送達之翌日即113
30 年12月6日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，
31 洵屬有據。

01 五、從而，原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權、第
02 455條租賃物之返還請求權、第179條不當得利返還請求權等
03 規定以及系爭房屋、停車位租約之法律關係請求被告騰空返
04 還系爭租賃房屋、停車位，並應給付其所積欠租金、懲罰性
05 違約金等費用合計為13,044元，及其中11,742元應加計按法
06 定年息5%計算之遲延利息；另應自113年7月5日起至遷讓返
07 還上揭房屋、停車位之日止，按月給付原告20,800元，為有
08 理由，應予准許。

09 六、本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核無
10 不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保
11 金額，予以准許。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
14 民事第四庭 法官 李家慧

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
19 書記官 鍾雯芳