

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第959號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 王玉芬

訴訟代理人 陳俊吾

複代理人 程嘉蓮

被告 連玉蘭

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年3月28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22樓房屋騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣22,003元。

三、被告應給付原告新臺幣7,884元，及自民國111年11月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣12,220元，未滿整月者，依該月占用日數比例計算之。

四、被告應給付原告新臺幣193,162元。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告向原告承租臺北市○○區○○路0段000巷00號22樓房屋（下稱系爭22樓房屋），兩造於民國110年12月22日簽立臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭22樓租約）；約定租期自111年1月1日起至113年11月30日止，月租金新臺幣（下

同) 9,400元，因租金補貼5,300元，每月實際應付租金為4,100元。原告復於111年5月31日公告，減收111年5月至7月份實付租金20%，及於111年8月31日公告，減收111年8月至10月份實付租金12%。詎被告自111年5月起未依約給付租金，欠繳租金達2個月以上，經原告於111年8月30日以北市都服字第1113069061號函（下稱111年8月30日函）催告仍未給付，乃再於111年10月6日以北市都服字第1113078334號函（下稱111年10月6日函）通知終止系爭22樓租約，該函於同年月11日送達被告，系爭22樓租約已於111年10月11日終止，被告即喪失租賃權，無權繼續占有系爭22樓房屋，爰依民法第767條第1項規定請求被告騰空返還系爭房屋，及依系爭22樓租約第5條約定請求被告給付111年5月1日至10月11日止之積欠租金18,336元、違約金3,667元，併依系爭22樓租約第5條、第22條、第23條約定，請求給付終止契約後，依租約第5條約定租金9,400元之1.3倍計算之使用費，即自111年10月12日起至同年月31日止共計7,884元，暨自111年11月1日起至被告返還系爭22樓房屋之日止，按月給付原告使用費12,220元，未滿整月者，依該月占用日數比例計算之。

(二)被告轉租至系爭22樓房屋前，向原告承租臺北市○○區○○路0段000巷00號8樓之11房屋（下稱系爭8樓之11房屋），兩造並於110年12月9日簽立臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭8樓之11租約）；約定租期自110年12月1日起至110年12月31日止，月租金為14,200元。詎被告於111年1月25日方退租，且系爭8樓之11房屋內有諸多損壞，原告因而支出損壞維修費179,025元（含油漆及木作施作費97,125元、清潔工程費81,900元），爰依民法第432條、系爭8樓之11租約第6條、第9條約定，請求被告賠償人為損壞維修費179,025元，及依系爭8樓之11租約第22條、第23條約定，請求被告給付合意終止租約後（即111年1月1日至111年1月25日期間）依租約第5條約定租金14,200元之1.3倍計算之使用費共14,887元，扣除被告溢繳租金750元後，被告尚應給付原告193,162

01 元。

02 (三)聲明：1.被告應將系爭22樓房屋騰空返還原告。2.被告應給
03 付原告租金18,336元及違約金3,667元。3.被告應給付原告
04 使用費7,884元，及自111年11月起至返還系爭22樓房屋之日
05 止，按月給付12,220元予原告。4.被告應給付原告193,162
06 元。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳
08 述。

09 三、本院判斷：

10 (一)關於系爭22樓租約部分：

11 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
12 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
13 項前段定有明文。又系爭22樓租約第5條第1項約定「租金每
14 月9,400元；乙方應於每月20日前依前條規定繳款，逾期不
15 繳者，應依下列規定加收懲罰性違約金，絕無異議：...
16 四、逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照該期欠額加收
17 8%。餘此類推，最高以追繳20%為限。」、第12條第1項第3
18 款約定「乙方（即被告）或其同居人或其允許為房屋使用之
19 第三人積欠租金達二個月，經催告仍不清償者，甲方（即
20 原告）得隨時終止租約，乙方不得異議。」、第22條第1項
21 約定「本契約終止或屆滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯
22 費及停車場租金繳清，除第9條第3項、4項所附傢俱及設備
23 外，將房屋於租期屆滿日或租約終止日騰空並回復原狀，點
24 交甲方接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償，其返還房屋
25 日以甲方實際點收房屋之日為準。」、第23條約定「乙方未
26 依前條規定將房屋返還甲方，應負損害賠償責任，並自租期
27 屆滿翌日或租約終止翌日起按月依第5條約定之租金之1.3倍
28 給付占用期間之使用費。」。

29 2.原告主張上開一、(一)等事實，業據提出系爭22樓租約、原告
30 111年8月30日函、111年10月6日函、中華郵政掛號郵件收件
31 回執2紙、111年8月30日北市都服字第1113044547號公告、

原告111年8月31日北市都服字第1113068171號公告（見店簡字卷第13-30頁、第37-48頁）等件為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第1項前段、第3項規定，視同自認，堪認原告主張為真實。被告自111年5月起即遲延給付租金，並已達2個月以上，經原告定期催告仍未繳清，依前揭約定，原告得依法終止租約。原告已以111年10月6日函對被告為終止系爭22樓租約之意思表示，該函於111年10月11日送達被告，則兩造間之系爭22樓租約已於111年10月11日合法終止，被告即無權繼續占有使用系爭房屋，是原告依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭22樓房屋，洵屬有據。

3.被告迄今尚積欠111年5月1日至111年10月11日止之租金共18,336元，並應依約給付違約金3,668元（詳如附表），故原告依系爭22樓租約第5條約定，請求被告給付租金18,336元及違約金3,667元，合計22,003元（18,336元+3,667元），未逾上開範圍，應予准許。

4.被告於租賃關係消滅後未依約遷離系爭22樓房屋，臺北市政府暨其所屬機關無從再行補助，應由被告自行給付全額使用費。是以，原告依系爭22樓租約第22條、第23條約定，請求被告給付依租約第5條約定租金9,400元之1.3倍計算之使用費，即自111年10月12日起至111年10月31日共計7,884元（9,400元×1.3倍×20/31=7,884元，元以下四捨五入，下同），及自111年11月1日起至返還系爭22樓房屋之日止，按月給付原告12,220元（9,400元×1.3倍=12,220元），未滿整月者，依該月占用日數比例計算之，亦屬有據。

(二)關於系爭8樓之11租約部分：

1.系爭8樓之11租約第9條第3項約定「房屋及其所附傢俱或設施（備），乙方及其同居人及其允許為房屋使用之第三人應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。因乙方或其同居人或其允許為房屋使用之第三人之故意或過失致物品毀損或滅失者，乙方應負損害賠償責任。」另第22條第1項與第2

01 3條亦有與系爭22樓租約前揭相同約定。

02 2.原告主張上開一、(二)等事實，業據提出原告111年5月4日北
03 市都服字第1113036554號函、111年6月14日北市都服字第11
04 13047464號函、中華郵政掛號郵件收件回執2紙、出租國宅
05 承租人退租欠費審查表、系爭8樓之11租約、正川工程行統
06 一發票2紙、驗收紀錄2份、誠軒興業有限公司報價單（見店
07 簡字卷第31-35、第53頁；本院卷第23-52頁）等件為證。被
08 告經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述或提出書狀爭
09 執，依民事訴訟法第280條第1項前段、第3項規定，視同自
10 認，堪認原告主張為真實，則被告於系爭8樓之11租約屆滿
11 後，未依約遷離系爭8樓之11房屋，臺北市政府暨其所屬機
12 關無從再行補助，被告應給付全額使用費。是以，原告依系
13 爭8樓之11租約第22條、第23條約定，請求被告給付租約終
14 止後，自111年1月1日至111年1月25日遲延返還期間，依租
15 約第5條約定租金14,200元之1.3倍計算之使用費14,887元
16 （14,200元 $\times$ 1.3倍 $\times$ 25/31=14,887元），及依系爭8樓之11租
17 約第9條第3項約定，請求被告給付因其損壞系爭8樓之11房
18 屋內設備，致原告因而支出之維修費179,025元（油漆及木
19 作工程97,125元+清潔工程81,900元），並扣除原告自認被
20 告溢繳之租金750元，原告請求被告給付193,162元（179,02
21 5元+14,887元-750元），洵屬正當，應予准許。

22 四、綜合上述：

23 (一)原告依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭22樓房屋、
24 依系爭22樓租約第5條約定請求被告給付租金18,336元、違
25 約金3,667元（合計22,003元），及依系爭22樓租約第22
26 條、第23條約定請求被告給付自111年10月12日起至111年10
27 月31日止之使用費共7,884元，暨自111年11月1日起至返還
28 系爭22樓房屋之日止，按月給付原告12,220元，未滿整月
29 者，依該月占用日數比例計算之，為有理由，應予准許。

30 (二)原告依系爭8樓之11租約第9條第3項、第22條、第23條約
31 定，請求被告給付193,162元（含111年1月1日至111年1月25

日之使用費14,887元、人為損壞維修費179,025元，並扣除溢繳租金750元後之餘額），為有理由，應予准許。又，原告依系爭8樓之11租約第9條第3項請求被告給付人為損壞維修費既有理由，本院即毋庸就選擇合併之民法第432條規定部分再予審究，併此敘明。

五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 18 日
民事第一庭 法 官 李桂英

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 113 年 4 月 18 日
書記官 翁鏡瑄

附表（單位：新臺幣/元）：

租金期	違約金計算方式	當月欠繳租金	違約金
111年10月1日至 111年10月11日	逾期在9個月以上， 按積欠本金之20%計算	1,280元（註1）	256元（註2）
111年9月	同上	3,608元	722元（註3）
111年8月	同上	3,608元	722元（同註3）
111年7月	同上	3,280元	656元（註4）
111年6月	同上	3,280元	656元（同註4）
111年5月	同上	3,280元	656元（同註4）
合 計		18,336元（註5）	3,668元（註6）
註1：計算式：4,100元×88%×11/31=1,280元（元以下四捨五入，下同）。 註2：計算式：1,280元×20%=256元。 註3：計算式：3,608元×20%=722元。 註4：計算式：3,280元×20%=656元。 註5：計算式：1,280元+3,608元+3,608元+3,280元+3,280元+3,280元=18,336元。 註6：計算式：256元+722元+722元+656元+656元+656元=3,668元。			

