

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5634號

原告 臺北市府都市發展局

法定代理人 王玉芬

訴訟代理人 許淑慧

被告 陶森綱

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年11月7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00號00樓之00房屋騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣30,378元，及自民國113年1月30日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,745元。

三、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：兩造於民國112年1月31日簽訂臺北市國民住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租臺北市○○區○○路00號00樓之00房屋（下稱系爭房屋）；租賃期間自112年2月1日起至114年1月31日止，每月租金為新臺幣（下同）3,650元（含管理維護費）。詎被告自112年7月起欠繳租金，原告於112年12月27日以北市都服字第11230922241號函（下稱112年12月27日函）定期催告被告繳納仍未繳清，再於113年1月26日以北市都服字第1133009152號函（下稱113年1月26日函）通知終止系爭租約，該函於同年1月29日送達被告，系爭租約已於113年1月29日終止，計被告尚積

01 欠112年7月1日至113年1月29日止租金總額為25,315元（詳
02 如附表2「積欠租金」欄所示）。又系爭租約既已終止，被
03 告於租約終止後繼續占有系爭房屋自屬無權占有，爰擇一依
04 民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還
05 系爭房屋。另依系爭租約第5條規定，被告應於每月20日前
06 繳納租金，逾期不繳，應另按附表1計算方式加收懲罰性違
07 約金，故被告應自112年7月21日起按附表1計算方式計付違
08 約金。再依系爭租約第17條約定，被告於租賃關係消滅後，
09 未依約遷離時，應按租金之1.3倍計算占用期間之損害賠償
10 金，故被告自113年1月30日起至返還系爭房屋之日止，尚應
11 按月給付原告損害賠償金4,745元等語，並聲明：1.被告應
12 將系爭房屋騰空返還原告。2.被告應給付原告25,315元，及
13 自112年7月21日起至清償日止，按附表1計算之違約金。3.
14 被告應自113年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
15 原告4,745元。

16 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
17 述。

18 三、本院判斷：

19 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；當事人得約定
20 債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第455條、第2
21 50條第1項定有明文。又系爭租約第14條第1項第2款約定：

22 「乙方（即被告）或其同居人或其允許為國宅使用之第三人
23 有積欠租金達2個月，經催告仍不清償者，甲方（即原告）
24 得隨時終止契約收回國宅，回復原狀所需費用概由乙方負
25 擔，乙方絕無異議。」、第5條第1項約定：「租金每月3,65
26 0元（含管理維護費），乙方應於每月20日前依前條規定繳
27 納1個月租金，逾期不繳者，應依下列規定加收懲罰性違約
28 金，絕無異議：一、逾期繳納未滿1個月者，照該期欠額加
29 收2%。二、逾期繳納在1個月以上（含）未滿2個月者，照該
30 期欠額加收4%。三、逾期繳納在2個月以上（含）未滿3個月
31 者，照該期欠額加收6%。四、逾期繳納在3個月以上（含）

未滿4個月者，照該期欠額加收8%。餘此類推，最高以追繳20%為限。」、第17條約定：「本租約終止或期滿時，乙方應將租金、水、電、瓦斯費及停車場租金等欠款繳清，並於即日（租期屆至日或租約終止日）將國宅騰空點交甲方接管並遷出戶籍，並不得要求任何補償，其返還國宅日以甲方實際點收國宅之日為準。如有殘留家具、雜物者，視為放棄所有權，任憑甲方處理，並應給付甲方為處理家具、雜物所支出之費用。乙方未依約將國宅騰空返還甲方，應負損害賠償責任，並按月依租金之1.3倍給付占用期間之使用費（損害賠償金），且不得主張續租。」再，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號民事大法庭裁定意旨參照）。

(二)經查：

- 1.原告主張上開事實，業據提出系爭租約、112年12月27日函、113年1月26日函、中華郵政掛號郵件收件回執及信封為憑（見本院卷第15-27頁）。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，本院審酌前開證據資料，核屬相符，堪認原告上開主張為真實。被告自112年7月起即遲延給付租金，並已達2個月以上，經原告以112年12月27日函定期催告仍未繳清，原告得依系爭租約第14條第1項第2款約定終止租約。原告已以113年1月26日函對被告為終止系爭租約之意思表示，該函於113年1月29日送達被告居住之系爭房屋，雖經郵務機關以招領逾期為由退回，但被告未能證明其客觀上有不能領取之正當事由，依上開說明，應認被告受招領通知時，原告終止系爭租約之意思表示已到達被告而發生效力。從而，系爭租約已於113年1月29日經原告合法終止，被告應返還租賃物，原告依民法第455條規定，請求被

告返還系爭房屋，洵屬有據。

2.被告未依約給付租金，迄今尚積欠112年7月1日至113年1月29日止租金共25,315元（詳如附表2「積欠租金」欄所示），則原告依系爭租約第5條第1項約定，請求被告給付積欠之租金25,315元，及違約金5,063元（詳如附表2「違約金」欄所示），合計30,378元，亦屬有據。

3.被告於租賃關係消滅後，並未依約遷離系爭房屋，則原告依系爭租約第17條約定，請求被告給付自113年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付按約定租金3,650元之1.3倍計算之損害賠償金4,745元（3,650元×1.3倍＝4,745元），亦屬正當，應予准許。

四、綜合上述，原告依民法第455條規定，請求被告返還系爭房屋、依系爭租約第5條約定請求被告給付租金25,315元及違約金5,063元，合計30,378元，暨依系爭租約第17條約定，請求被告自113年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,745元，均為有理由，應予准許。關於請求遷讓房屋部分，原告依民法第455條規定請求返還既有理由，本院毋庸就選擇合併之民法第767條第1項前段再予審究，附此敘明。

五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
民事第二庭 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 11 月 21 日
書記官 翁鏡瑄

附表1：

編號	系爭租約第5條第1項約定之懲罰性違約金計算方式
1	逾期未滿1個月者，按積欠本金之百分之2計算。
2	逾期在1個月以上，未滿2個月者，按積欠本金之百分之4計算。
3	逾期在2個月以上，未滿3個月者，按積欠本金之百分之6計算。

01

4	逾期在3個月以上，未滿4個月者，按積欠本金之百分之8計算。
5	逾期在4個月以上，未滿5個月者，按積欠本金之百分之10計算。
6	逾期在5個月以上，未滿6個月者，按積欠本金之百分之12計算。
7	逾期在6個月以上，未滿7個月者，按積欠本金之百分之14計算。
8	逾期在7個月以上，未滿8個月者，按積欠本金之百分之16計算。
9	逾期在8個月以上，未滿9個月者，按積欠本金之百分之18計算。
10	逾期在9個月以上，者，按積欠本金之百分之20計算。

02

附表2：單位：新臺幣/元

03

編號	日期	逾期月數及應付違約金比例 (至言詞辯論終結日止)		積欠租金	違約金(積欠租金×左欄比例)
1	113年1月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,415 元 (備註)	683元
2	112年12月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
3	112年11月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
4	112年10月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
5	112年9月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
6	112年8月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
7	112年7月	逾期繳納逾9個月以上	20%	3,650元	730元
	合計			25,315元	5,063元
備註		編號1： 按比例計算至終止租約終止日(即113年1月29日)：3,650 ×29/31(元以下四捨五入)			