

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1195號

原告 桃園市政府住宅發展處

法定代理人 邱英哲

訴訟代理人 張庭維律師

張義群律師

程光儀律師

被告 陳昱佐

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣161,438元，及自民國114年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔78%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣161,438元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路00號13樓之2房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）116,163元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
02 算之利息。(三)被告應自民國112年12月16日起至騰空返還第  
03 一項房屋之日止，按月給付原告7,200元，暨各期應給付之  
04 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔  
05 保，請准宣告假執行；嗣因被告於113年5月15日遷出系爭房  
06 屋，原告遂撤回原聲明第1項遷讓房屋之請求，並變更聲明  
07 為：(一)被告應給付原告205,725元，及自民事變更聲明狀繕  
08 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)  
09 願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第35、85頁）。原告於  
10 被告為言詞辯論前撤回聲明第1項部分，於法有據；至上開  
11 聲明之變更，係減縮應受事項之聲明，且其請求之基礎事實  
12 同一，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

13 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
14 第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為  
15 判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)兩造於110年4月21日簽立「桃園市八德二號社會住宅租賃契  
19 約書」（下稱系爭租約），並經本院公證處公證在案（公認  
20 證字號：110年度桃院公字第000000000號）。依系爭租約之  
21 約定，系爭房屋租賃期間自110年5月1日起至113年4月30日  
22 止，以每月為一期，每月租金7,345元（租金5,700元＋家具  
23 選配1,645元），並應於每月15日前完成繳納，又租金自112  
24 年5月起調降為5,245元（租金3,600元＋家具選配1,645  
25 元）。

26 (二)被告自111年9月起即未繳納房屋租金，故原告於112年6月13  
27 日寄送存證信函催告被告於函到14日內清償積欠租金，並表  
28 示逾期不繳將終止系爭租約，然未獲置理，原告遂以桃園永  
29 安郵局存證號碼411、412號存證信函向被告為終止系爭租  
30 約，及請被告將系爭房屋回復原狀點交返還原告之意思表  
31 示，該存證信函已於112年8月17日送達被告，故系爭租約於

同日發生終止契約之效力，惟被告迄至113年5月15日始自系爭房屋遷出，是被告應給付原告自111年9月1日起至112年8月17日止之租金78,114元、逾期繳納租金之違約金9,577元、選配家具違約金4,042元，暨自112年8月18日起至113年5月15日止相當於租金之不當得利32,168元，及逾期遷讓房屋之違約金32,168元。

(三)又被告於返還系爭房屋時，未依系爭租約第11條約定，依原況及設備移交原告，致原告需額外派工修繕及清潔系爭房屋，支出修復及清潔費用52,526元，被告復未繳清所積欠之水、電、瓦斯費用共計11,220元、磁扣費用600元，於扣除保證金14,690元後，被告尚須給付原告49,656元。為此，爰依系爭租約及不當得利之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋土地建物查詢資料、稅籍證明書、系爭租約、本院公證書、存證信函暨回執等件在卷可憑（桃簡卷第9至23頁），經核與其所述相符，本院綜合各項證據調查結果及全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

四、本院之判斷：

(一)積欠租金部分：

原告主張被告自111年9月起即未繳納租金，迄至112年8月17日系爭租約終止時，計積欠租金78,114元【計算式：7,345元×8月+5,245元×3月+3,600元×17/31+1,645元=78,114元，元以下四捨五入】之事實，業據其提出系爭租約及上開存證信函為憑，本院綜合各項證據調查結果及全辯論意旨，堪認原告之主張為真實，是原告請求被告給付租金78,114元，應屬可採。

(二)不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條定有明文。如無權占有他人之房屋，加害  
02 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法  
03 院97年度台上字第294號判決參照）。

- 04 2.系爭租約業於112年8月17日終止，此後被告即已喪失繼續占  
05 有系爭房屋之正當權源，其繼續占有系爭房屋自屬無法律上  
06 之原因而受利益，致原告受有損害，而應返還原告相當於租  
07 金之不當得利。依此，原告請求被告按月租金額即每月3,60  
08 0元，給付自系爭租約終止翌日即112年8月18日起，至原告  
09 遷出系爭房屋之日即113年5月15日止，相當於租金之不當得  
10 利32,168元【計算式：3,600元×（8+x29/31）=32,168  
11 元，元以下四捨五入】，亦屬有據。

12 (三)水電瓦斯費、大門磁扣及清潔費部分：

- 13 1.依系爭契約第11條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，  
14 乙方應即時將房屋依原移交狀況返還甲方、清空私人家具  
15 及物品、遷出戶籍、將租金、水、電、瓦斯費等或其他依  
16 約應繳納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲方，不得藉  
17 詞推諉或主張任何權利。前款房屋之返還，甲方應依原交  
18 付乙方之屋況及設備，經甲方（或甲方委託之管理人員）  
19 及乙方共同完成屋況及設備之移交手續。如乙方未會同移  
20 交，經甲方定期催告仍不會同者，視為完成移交。移交當  
21 日房屋及設備如有未復原情形，由甲方派工修繕，修繕所  
22 需費用甲方得逕自第四條之保證金扣除，乙方不得異議，  
23 如有不足，仍得向乙方請求賠償。」
- 24 2.原告主張被告於113年5月15日交還系爭房屋時，未將屋況  
25 復原，致原告支出系爭房屋清潔修繕費用52,526元，且被  
26 告尚積欠磁扣費用600元，及113年5月15日前之水費217  
27 元、電費5,184元、瓦斯費5,819元未繳納，以上合計64,34  
28 6元等情，業據其提出社會住宅退租點交單、台灣自來水公  
29 司各項費款繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、欣桃天然  
30 氣股份有限公司繳費憑證、桃園市社會住宅磁扣補發申請  
31 費用調整公告、辰萱國際有限公司報價單、良福公寓大廈

01 管理維護股份有限公司發票、聯隊水電材料有限公司發  
02 票、龍門洗衣報價單、遠東鐵櫃鋼鐵廠股份有限公司發  
03 票、承泰鎖印店免用發票收據等件為證（本院卷第41、4  
04 2、45至67頁），則原告依系爭租約第11條約定，於扣除保  
05 證金14,690元後，請求被告給付49,656元（計算式：64,34  
06 6元－14,690元＝49,656元），亦屬有據。

07 (四)違約金部分：

- 08 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
09 252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、  
10 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若  
11 所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核  
12 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高  
13 法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。
- 14 2.原告依系爭租約第3條第3項：「乙方（即被告）應依前款約  
15 定之繳款方式如期繳交租金，不得以任何理由拖延或拒絕。  
16 逾期未繳上開費用者，甲方（即原告）得依下列基準加收違  
17 約金：(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但  
18 逾期五日以內繳納者，免予加收違約金。(二)逾期繳納一個月  
19 以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。(三)逾期繳納二  
20 個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。(四)依此  
21 類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三  
22 十為限。」，請求被告給付逾期繳納租金之違約金9,577  
23 元；依系爭租約第11條第3項：「乙方未依約返還房屋時，  
24 甲方除得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並  
25 得請求前開月租金額一倍之違約金。」，請求被告給付逾期  
26 遷讓房屋之違約金32,168元；依系爭租約第18條暨附表三之  
27 註2：『如因承租人於租期未滿三年即提前終止本案社會住  
28 宅租賃契約者，視為所有選配家具均退租，應按「選配家具  
29 違約金計算表」計算違約金。』，請求被告給付選配家具違  
30 約金4,042元。本院審酌社會住宅於性質上只租不售，且係  
31 為解決青年及弱勢家戶的基本居住需求之政策目的，認原告

01 因被告未依約繳納租金及遷讓房屋所受之損害，除租金及租  
02 金利息損失外，尚難認有其他高額損害，且原告已請求被告  
03 給付租金及相當於租金之不當得利，業如前述，若再課予被  
04 告高額違約金給付義務，殊非公允，故本院認為原告所得請  
05 求之上開違約金全部，應酌減至1,500元，始為適當。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被  
07 告給付161,438元（計算式：78,114元+32,168元+49,656  
08 元+1,500元=161,438元），及自民事變更聲明狀繕本送達  
09 翌日即自114年1月21日起（本院卷第65頁）至清償日止，按  
10 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍  
11 之請求，為無理由，應予駁回。

12 六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38  
13 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職  
14 權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔  
15 保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係  
16 本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本件原  
17 告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
19 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日  
22 民事第一庭 法 官 江碧珊

23 正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日  
27 書記官 林冠諭