臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡字第11號

原告 桃園市社會住宅服務中心

法定代理人 王明鉅

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 林泓均律師

訴訟代理人 張義群律師

張庭維律師

被告 呂好葵

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年1月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟伍佰零參元，及自民國一十三年十月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬柒仟伍佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

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)被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路○段00○0號6樓房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將該房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣

01 (下同) 7萬5,577元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自民國112年12月16日
03 起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告1萬2,600
04 元，及自各期應給付之翌日(每月16日)起至清償日止，按
05 年息5%計算之利息；嗣因被告於113年3月31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 為被告應給付原告14萬6,002元，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息(本院訴字卷第87
09 頁)。核原告上開撤回聲明第1項部分，因被告就此部分未
10 為言詞辯論，依上開規定，無須得被告同意，故原告撤回一
11 部起訴已生效力；至上開聲明之變更，係減縮應受事項之聲
12 明，且其請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，並無不合，
13 應予准許。

14 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
15 第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
16 為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：(一)兩造於111年8月11日簽立「中壢一號社會住宅
19 租賃契約書」(下稱系爭租約)，並經本院公證處公證在案
20 (公認證字號：111年度桃院公字第0000000號)。依系爭租
21 約之約定，系爭房屋租賃期間自111年11月1日起至114年10
22 月31日止，被告應按月給付租金6,300元，如逾期繳納租
23 金，應按系爭租約第3條第3款約定給付違約金，又如積欠租
24 金達2個月，原告得終止系爭租約；倘被告未依約返還房
25 屋，原告除得請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得
26 請求按租金一倍計算之違約金。被告自112年5月起即未繳納
27 房屋租金，故原告於同年7月5日寄送存證信函催告被告於函
28 到14日內清償積欠租金，並表示逾期不繳將終止系爭租約，
29 然未獲置理，原告遂以桃園永安郵局存證號碼399號存證信
30 函向被告為終止系爭租約，及請被告將系爭房屋回復原狀點
31 交返還原告之意思表示，該存證信函已於112年8月10日送達

01 被告，惟被告迄至113年3月31日始自系爭房屋遷出，是被告
02 應給付原告自112年5月1日起至112年8月10日止之租金2萬93
03 2元、逾期繳納租金之違約金1,131元，暨自112年8月11日起
04 至113年3月31日止相當於租金之不當得利4萬8,368元，及逾
05 期遷讓房屋之違約金4萬8,368元。(二)系爭租約之公證費用3,
06 000元原由兩造平均負擔，惟被告承租期間未滿一年即遭終
07 止租約，依系爭租約第5條第3款約定，公證費用改由被告全
08 額負擔，是被告應給付原告另二分之一公證費用1,500元。
09 (三)再被告於返還系爭房屋時，未依系爭租約第11條約定，依
10 原況及設備移交原告，致原告需額外派工修繕房屋設備，支
11 出修復費用3萬5,700元，被告復未繳清所積欠之水、電、瓦
12 斯費用共計2,003元、磁扣費用600元，於扣除保證金1萬2,6
13 00元後，被告尚須給付原告2萬5,703元。為此，爰依系爭租
14 約及不當得利之規定，提起本件訴訟等語。(三)並聲明：被告
15 應給付原告14萬6,002元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按年息5%計算之利息。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
18 。

19 三、原告主張被告於111年8月11日向原告承租系爭房屋，並簽立
20 系爭租約，租賃期間自111年11月1日起至114年10月31日
21 止，每月租金6,300元，而被告自112年5月起即未繳納租
22 金，原告於同年7月5日寄送桃園永安郵局312號存證信函催
23 告被告於函到後14日內給付積欠之租金，該存證信函於同年
24 月6日送達被告，惟被告逾期仍未給付，原告遂於同年8月10
25 日以桃園永安郵局399號存證信函向被告為終止契約之意思
26 表示，系爭租約業於112年8月10日終止等情，業據其提出系
27 爭房屋土地建物查詢資料、稅籍證明書、系爭租約、本院公
28 證書、存證信函暨回執等件為證（見壜簡字卷第9頁、第14
29 至24頁），又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯
30 論期日未到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條
31 第3項、第1項規定，應視同自認原告之主張，是原告上開主

01 張，堪信為真實。

02 四、本院之判斷：

03 (一)查原告主張被告自112年5月起即未繳納租金，迄至112年8月
04 10日系爭租約終止時，計積欠租金2萬932元【計算式： $6,300 \times (3 + 10/31) = 20,932$ ，元以下四捨五入】之事實，業據其
05 提出系爭租約及上開存證信函為憑，並為被告所不爭執，堪
06 認原告之主張為真實，是原告請求被告給付租金2萬932元，
07 應屬可採。
08

09 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文。如無權占有他人之房屋，加害
11 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法
12 院97年度台上字第294號判決參照）。查系爭租約業於112
13 年8月10日終止，此後被告即已喪失繼續占有系爭房屋之正
14 當權源，其繼續占有系爭房屋自屬無法律上之原因而受利
15 益，致原告受有損害，而應返還原告相當於租金之不當得
16 利。依此，原告請求被告按月租金額即每月6,300元，給付
17 自系爭租約終止翌日即112年8月11日起，至原告遷出系爭房
18 屋之日即113年3月31日止，相當於租金之不當得利4萬8,368
19 元【計算式： $6,300 \times (7 + 21/31) = 48,368$ 】，亦屬有
20 據。

21 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
22 252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、
23 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若
24 所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
25 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高
26 法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。原告另依系爭
27 租約第3條第3項：「乙方（即被告）應依前款約定之繳款方
28 式如期繳交租金，不得以任何理由拖延或拒絕。逾期未繳上
29 開費用者，甲方（即原告）得依下列基準加收違約金：（一）逾
30 期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期五日以
31 內繳納者，免予加收違約金。（二）逾期繳納一個月以上，未滿

01 二個月者，照欠額加收千分之十。(三)逾期繳納二個月以上，
02 未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。(四)依此類推，每逾
03 一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為
04 限。」，請求被告給付逾期繳納租金之違約金1,131元；暨
05 依系爭租約第11條第3項：「乙方未依約返還房屋時，甲方
06 除得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請
07 求前開月租金額一倍之違約金。」，請求被告給付逾期遷讓
08 房屋之違約金4萬8,368元。本院審酌社會住宅於性質上只租
09 不售，且係為解決青年及弱勢家戶的基本居住需求之政策目
10 的，認原告因被告未依約繳納租金及遷讓房屋所受之損害，
11 除租金及租金利息損失外，尚難認有其他高額損害，且原告
12 已請求被告給付租金及相當於租金之不當得利，業如前述，
13 若再課予被告高額違約金給付義務，殊非公允，故本院認為
14 原告所得請求之上開違約金全部，應酌減至1,000元，始為
15 適當。

16 (四)再系爭租約第5條第3款約定「房屋租賃公證費用由甲、乙雙
17 方各負擔二分之一，但乙方於簽約後至租期開始前解除契約
18 或承租期間未滿一年終止租約，該費用由乙方負擔」，依原
19 告提出之桃園市政府稅務局房屋稅籍證明書，系爭房屋之課
20 稅現值為89萬400元（見壟簡字卷第14頁），則依公證費用
21 標準表所示，公證之費用為3,000元，又本件確係因可歸責
22 於被告之事由，於承租期間未滿一年終止租約，故原告依照
23 上開約定請求被告負擔公證費用之全部，即應給付原告公證
24 費用1,500元，亦屬有理，應予准許。

25 (五)又系爭契約第11條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，乙
26 方應即時將房屋依原移交狀況返還甲方、清空私人家具及物
27 品、遷出戶籍、將租金、水、電、瓦斯費等或其他依約應繳
28 納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲方，不得藉詞推諉或
29 主張任何權利。前款房屋之返還，甲方應依原交付乙方之屋
30 況及設備，經甲方（或甲方委託之管理人員）及乙方共同完
31 成屋況及設備之移交手續。如乙方未會同移交，經甲方定期

01 催告仍不會同者，視為完成移交。移交當日房屋及設備如有
02 未復原情形，由甲方派工修繕，修繕所需費用甲方得逕自第
03 四條之保證金扣除，乙方不得異議，如有不足，仍得向乙方
04 請求賠償。」查原告主張被告於113年3月31日交還系爭房屋
05 時，未將屋況復原，致原告支出退租屋刷漆/清潔工程費用3
06 萬5,700元，且被告尚積欠磁扣費用600元，及113年3月31日
07 前之瓦斯費518元、水費323元、電費1,162元未繳納，以上
08 合計3萬8,303元等情，業據其提出良福公寓大廈管理維護股
09 份有限公司銷貨明細、電子發票證明聯、完工驗收（付款）
10 確認單、退租屋清潔工作記錄、欣桃天然氣股份有限公司繳
11 費憑證、台灣自來水公司各項費款繳費憑證、台灣電力公司
12 繳費憑證、桃園市社會住宅磁扣補發申請費用調整公告、退
13 租點交單、感應磁扣（卡）申請書等件為證（見訴字卷第53
14 至65頁、簡字卷第9頁），並為被告所不爭執，則原告依系
15 爭租約第11條約定，於扣除保證金1萬2,600元後，請求被告
16 給付2萬5,703元，亦屬有據。

17 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
18 告給付9萬7,503元（計算式： $20,932 + 48,368 + 1,000 + 1,5$
19 $00 + 25,703 = 97,503$ ），及自起訴狀繕本送達翌日即自113
20 年10月15日起（見本院卷第81頁）至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為
22 無理由，應予駁回。

23 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
24 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；本院併依民事
25 訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告
26 被告預供擔保後，得免為假執行。

27 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
28 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
29 敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

民事第一庭 法官 劉佩宜

01
02
03
04
05
06

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 114 年 1 月 24 日

書記官 黃忠文