

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第54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 張庭維律師

張義群律師

被告 胡詩怡

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬參仟貳佰捌拾玖元，及自民國一百一十三年三月十七日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00○0號7樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還與原告；(二)被告應給

01 付原告新臺幣（下同）48,643元，及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自民國（下同）1
03 12年9月1日起至騰空遷讓第一項聲明所示房屋予原告之日
04 止，按月給付原告26,600元。嗣於112年12月28日以書狀變
05 更訴之聲明為：被告應給付原告145,661元，其中48,643元
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中97,018元自民
07 事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
08 之利息等語（見本院卷第39頁），核係本於同一租賃關係而
09 為請求，且係減縮及擴張應受判決事項之聲明，與上開規定
10 尚無不合，先予敘明。

11 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
12 第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第
13 1項前段規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體事項

15 一、原告主張：

16 (一)被告前向其承租系爭房屋並簽訂租約，租賃期間自112年5月
17 1日起至115年4月30日止，每月租金為13,300元，保證金則
18 為13,300元(下稱系爭租約)。詎被告之共同居住人即魏新傑
19 於112年7月間辱罵社區保全、破壞社區拒馬、破壞社區健身
20 房牆壁等情違反系爭租約第12第1項第7款之約定，原告遂以
21 臺北正義郵局第180號存證信函通知被告終止租約，系爭租
22 約於112年8月12日業合法終止。然被告自112年7月1日起未
23 再就使用系爭房屋給付租金，計算至系爭租約終止之日止，
24 共積欠租金18,448元、遲延給付租金之違約金528元、水費6
25 95元、瓦斯費1,215元、電費4,750元。且系爭租約終止後被
26 告遲至112年11月16日搬離系爭房屋，受有相當於不當得利
27 之租金41,845元及違約金41,845元，另系爭租約因可歸責於
28 被告而提前終止致租約未滿一年，應返還公證費3,000元。

29 (二)被告固於112年11月16日經雙方共同完成點交手續後返還予
30 原告，惟被告並未將系爭房屋回復原狀，部分家具遺失（主
31 臥室之雙人床床架、次臥室之雙人床床頭板及床架、次臥室

之單人床床架及床頭板均遺失）、信箱鑰匙1把遺失、陽台雙桿曬衣架之曬衣桿及掉環斷裂、客廳牆壁受損，社區大門磁扣卡2張亦均未返還，另被告之共同居住者魏新傑故意毀損系爭社會住宅健身房牆壁，被告亦應負賠償責任，共支出清潔及修繕費46,635元（計算式：清潔費用7,350元＋家具22,050元＋信箱鑰匙35元＋曬衣桿修繕3,000元＋客廳牆壁補漆工程3,300元＋磁扣卡2張400元＋健身房牆壁修繕10,500元＝46,635元）。扣除保證金13,300元被告尚應給付原告145,661元。爰依系爭租約、民法不當得利、侵權行為及租賃之法律關係提起本件訴訟。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

原告主張之上開事實，業據其提出公證書、系爭租約、監視錄影畫面截圖、桃園市政府警察局桃園分局埔子派出所受（處）理案件證明單、臺北正義郵局第180號號存證信函及回執等為證（見本院卷第9至25頁），經核與原告所述相符。而被告已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實可採。茲就原告請求項目析數如下：

（一）租金部分：

按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查被告積欠原告自112年7月份至112年8月12日止租金18,448元【計算式：13,300元＋（13,300元×30/31）＝18,448元】，揆諸前揭意旨，應扣除保證金13,300元，是原告依系爭租

約，請求被告給付積欠之租金5,148元（計算式：18,448元－13,300元＝5,148元），應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

(二)相當於不當得利之租金部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。經查，本件系爭房屋之租賃契約於112年8月12日終止，翌日即112年8月13日起被告即無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使用系爭房屋即屬無權占有，是認被告自112年8月12日後，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金不當得利，應返還原告。觀諸系爭租賃契約每月租金13,300元之約定（見系爭租約第3條，本院卷第10頁），堪認本件相當租金之不當得利以每月13,300元計算為適當，則至被告搬遷之112年11月16日止，被告受有相當租金不當得利之數額為41,845元【計算式：（13,300×19/31）＋13,300＋13,300＋（13,300×16/30）＝41,845元】，原告請求被告給付41,845元，即屬有據。

(三)水、電、瓦斯費用部分：

按租賃期間……水、電、瓦斯等費用自移交完成日起由乙方（即被告）負擔；租賃契約終止時……乙方應將租金、水、電、瓦斯費等其他依約應繳納之費用全數繳清，系爭租約第5條第1項、第11條第1項分別定有約定。查原告主張其已為被告代墊積欠之水費695元、瓦斯費1,215元、電費4,750元，業據原告提出台灣自來水公司、欣桃天然氣股份有限公司、台灣電力公司繳費憑證為證（見本院卷第46至49頁），原告依前開約定請求被告給付代墊之前揭費用，核屬有據，應准許之。

(四)公證費用部分：

按房屋租賃公證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一，但乙方

於簽約後至租期開始前解除租約或承租期間未滿一年終止租約，該費用由乙方全額負擔，系爭租約第5條第3項定有約定。查系爭租約之公證費用6,000元前由兩造各自給付3,000元，被告違反系爭租約之約定已如前述，揆諸上開約定，原告向被告請求給付公證費用3,000元，亦屬可取。

(五)回復原狀費用部分：

1.按乙方對租賃物應盡善良管理人之注意義務；租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應即時將房屋依原點交狀況返還甲方、清空私人家具及物品，前款房屋之返還，甲方應依原交付乙方之屋況及設備；乙方或其家庭成員、共同居住者，或經營經其提供使用房屋之第三人，因故意或過失導致失火或其他原因，使本社宅房屋結構或設施設備毀損、滅失，除行為人應負連帶責任外，乙方就回復原狀獲損害賠償亦應負連帶責任，系爭租約第8條第1項、第11條第1項、第2項分別定有約定。

2.經查，原告主張之前揭事實，業據原告提出清潔工程報價單、遠東鐵櫃報價單、弘茂鎖印店收據、捷元工程行統一發票、芯宇國際有限公司統一發票、桃園社宅磁扣補發費用調整公告及兩造於112年11月16日簽名點交之社會住宅退租點交單附卷為憑（見本院卷第14至18、50至56頁），而被告復未作何陳述以供本院審酌，應堪信原告主張之前開事實為真正。則原告依系爭租約之法律關係請求被告賠償46,635元（計算式：清潔費7,350元＋家具遺失22,050元＋曬衣桿修繕3,000元＋客廳補漆工程3,300元＋鑰匙35元＋磁扣400元＋健身房修繕10,500元＝46,635元），亦屬有據。

(六)違約金部分：

按系爭租約第3條第3項「乙方應依前項約定之繳款方式如期繳納租金，不得以任何理由拖延或拒絕。逾期未繳上開費用者，應依下列基準加收違約金：(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五……」及第11條第3項約定：「乙方（即被告）未依約返還房屋時，甲方（即原告）除得向乙方

01 請求為返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求前開相當
02 月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至
03 返還為止。」等語，有系爭租約附卷可參（見本院卷第14頁
04 反面）。查被告違反系爭租約之約定，未履行按約定期間繳
05 納租金及遷讓交還系爭房屋之義務，原告自得依上開約定，
06 向被告請求違約金。惟按約定之違約金額過高者，法院得減
07 至相當之數額，民法第252條定有明文。又「違約金是否相
08 當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
09 形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸
10 殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預
11 定性違約金而異。」（最高法院82年度台上字第2529號裁判
12 要旨參照）。本院審酌社會住宅乃為解決青年及弱勢家戶的
13 基本居住需求，被告係社會住宅承租戶，本屬經濟上弱勢族
14 群，其於租約終止後未履行遷讓返還房屋之義務，致原告所
15 受之損害通常即為租金收入，復衡以原告已得向被告請求按
16 月給付相當於租金之不當得利，並參以目前經濟景氣低迷，
17 又處於存款低利率之狀況，原告所受損害難謂十分重大等
18 情，認原告請求被告賠償相當於租金不當得利再加計一倍4
19 1,845元之違約金及遲延給付租金加收之違約金528元，尚屬
20 過高，此部分全部違約金應予酌減為1元為適當，逾此範圍
21 則不應准許。

22 (七)綜上，原告得請求被告給付之金額為103,290元（計算式：
23 租金5,148元＋相當於不當得利之租金41,845元＋水費695元
24 ＋瓦斯費1,215元＋電費4,750元＋公證費用3,000元＋回復
25 原狀費用46,635元＋違約金1元＝103,289元），逾此金額之
26 請求，則不應准許。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求被
28 告給付原告103,289元，及自起訴狀繕本及民事變更聲明狀
29 繕本送達（均自113年3月6日寄存送達，經10日，於113年3
30 月16日生效，見本院卷第63頁）之翌日即自113年3月17日起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予

01 准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

02 五、本判決勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第2 項第1 款訴訟
03 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1
04 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
07 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
14 書記官 陳家蓁