

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第354號

原告 兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 洪瑄謙

李廷軒

被告 蘇金英

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000巷0弄00○0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國114年10月6日起至履行本判決第1項內容之日止，按月給付原告新臺幣19,200元，及各期應給付日之翌日起（即第一期自民國114年10月7日起，續後各期自每月7日起）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔86%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣219,000元、新臺幣96,000元為原告預供擔保，各得免為本判決第1項、第2項之假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文，且此規定依同法第436條第2項於簡易訴訟程序亦有適用。經查，原告起訴時聲明原為：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000巷0弄00○0號房屋騰空返還原告。(二)被告應

01 給付原告新臺幣（下同）20,067元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自
03 民國114年10月6日起至履行訴之聲明(一)之日止，按月給付原
04 告32,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」

06 (本院卷第3頁)，嗣因原告於起訴狀所記載門牌號碼有
07 誤，於115年3月16日更正訴之聲明(一)為：「被告應將門牌號
08 碼桃園市○○區○○街000巷0弄00○0號房屋（下稱系爭房
09 屋）騰空返還原告。」（本院卷第52頁），並於115年4月21
10 日特定訴之聲明(三)為：「被告應自114年10月6日起至履行訴
11 之聲明(一)之日止，按月給付原告32,000元，及自各期應給付
12 日之翌日起（即第一期自114年10月7日起，續後各期自每月
13 7日起）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（本院
14 卷第64頁反面），經核原告上開所為，均僅係更正其事實上
15 之陳述，揆諸前揭說明，應予准許。

16 二、本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核
17 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
18 其一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：兩造於114年8月12日就系爭房屋簽訂社會住宅轉
21 租契約書（下稱系爭租約），由伊將系爭房屋轉租予被告，
22 租金每月為16,000元，應於每月19日前給付，約定租賃期間
23 自114年8月19日起至115年8月18日止，被告業已給付押租金
24 32,000元。伊於114年9月2日依系爭租約第13條第1項約定，
25 以內湖北勢湖郵局存證號碼000566號存證信函（下稱系爭存
26 證信函）通知被告提前終止系爭租約，系爭存證信函於114
27 年9月5日製作招領通知單通知被告領取，應認系爭存證信函
28 已於114年9月5日合法送達被告，故系爭租約已於114年10月
29 5日終止，伊自得請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告
30 給付系爭租約存續期間積欠之租金20,067元，復依系爭租約
31 第14條第3項約定與民法不當得利之法律關係，請求被告自1

01 14年10月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當
02 租金之不當得利16,000元與違約金16,000元，及自每月應給
03 付日之翌日（即114年10月7日起每月7日）起算遲延利息。
04 為此爰依系爭租約與不當得利之法律關係，提起本件訴訟等
05 語，並聲明：如上變更後之聲明所示。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀為任何聲明
07 或陳述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)本件原告主張之事實，業據原告提出系爭租約、系爭存證信
10 函、中華郵政掛號郵件收件回執、國內快捷／掛號／包裹查
11 詢資料為證（本院卷第9至24頁），核屬相符。被告經本院
12 合法通知，於言詞辯論期日未到場，復未提出任何書狀為任
13 何聲明或陳述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項
14 準用第1項，視為自認，是原告主張之前開事實，堪信屬
15 實。

16 (二)按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
17 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
18 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
19 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
20 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院
21 109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。再按本契約於期
22 限屆滿前，除第16條及第17條規定外，租賃雙方得終止租
23 約。依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個
24 月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償
25 他方最高不得超過一個月租金額之違約金，系爭租約第13條
26 第1項、第2項約定明確，是原告主張以系爭存證信函通知被
27 告系爭租約將於文到1個月終止，系爭存證信函經郵局人員
28 投遞未果後，於114年9月5日製作通知單將信函存置於桃園
29 慈文郵局招領，惟被告並未領取，有原告提出之國內快捷/
30 掛號/包裹查詢資料在卷可查（本院卷第23頁），本件既無
31 從認被告有何不能在住所受領或赴郵局領取該存證信函之正

01 當事由，則依前開說明，足認系爭存證信函於114年9月5日
02 被告受招領通知時已生送達被告之效力。系爭租約第13條第
03 1、2項約定契約雙方於期限屆滿前，得於終止前一個月通知
04 他方任意終止系爭租約，則原告主張系爭租約已於114年10
05 月5日終止，即無不合。

06 (三)騰空遷讓返還系爭房屋：

07 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
08 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
09 有明文。次按租期屆滿或租賃契約終止時，…，承租人應將
10 租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記，系爭租約第14
11 條第1項約定明確。是系爭租約既經終止，原告主張依民法
12 第455條前段、系爭租約第14條之規定，請求被告返還系爭
13 房屋，即屬有據。

14 (四)積欠租金：

15 經查被告尚積欠原告自114年8月19日起至同年10月5日止之
16 租金共20,067元，依民法第439條前段規定及系爭租約第3條
17 約定，原告自得請求被告給付。惟原告自承被告交付之2個
18 月押金32,000元尚未扣除積欠之租金等語，而押租金在擔保
19 承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，
20 承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，
21 發生當然抵充之效力。被告已給付租金5,000元，被告承租
22 期間所應給付原告之租金共計25,067元【計算式：16,000元
23 $\times (1 + 17/30)$ ，元以下四捨五入】，尚積欠租金20,067元
24 （計算式：25,067元- 5,000元），自應由前開押租金先行
25 抵充，經抵充後，被告交付之押租金尚餘11,933元（計算
26 式：32,000元- 20,067元），被告已無積欠原告租金，是原
27 告請求被告給付積欠租金20,067元及其法定遲延利息，要屬
28 無據。

29 (五)相當租金之不當得利：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，民法第179條定有明文；其無正當權源使用他人房屋，

01 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
02 年台上第1695號判決意旨參照）。經查，兩造間之租賃關係
03 既於114年10月5日終止，被告既於系爭租賃契約終止後仍持
04 續占用系爭房屋使用，並致原告於該段期間內均無法就系爭
05 房屋使用收益，自屬受有利益，並使他人受有損害之不當得
06 利甚明，原告自得依民法第179條之規定，請求被告自無權
07 占有系爭房屋之114年10月6日起至遷讓返還系爭房屋之日
08 止，按月給付相當租金之不當得利16,000元。是原告就此部
09 分請求，自屬有據，應予准許。

10 (六)原告請求被告給付相當每月租金之違約金部分：

- 11 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
12 252條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額
13 之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號裁判先例意
14 旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲
15 罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，
16 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
17 以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為
18 標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨
19 參照）。
- 20 2.經查，系爭租約第14條第3項約定：「承租人未依第1項規定
21 返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並
22 得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相
23 當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）
24 至返還為止」等語（本院卷第13頁反面），係以確保債務履
25 行為目的，約定被告在遲延返還系爭房屋時所應支付之違約
26 金，別無原告另得請求被告賠償之約定，依民法第250條第2
27 項規定，應視為因不於適當時期履行債務所生損害之賠償總
28 額，性質上屬於賠償總額預定性之違約金。本院審酌原告因
29 被告未依約返還系爭房屋所受損害應為其租金收益及利息損
30 失，併參考民法第205條規定當事人依法得請求之最高約定
31 週年利率為16%及兩造之利益損害等一切情狀，認原告因被

01 告未如期返還系爭房屋可請求被告給付每月之違約金應按租
02 金0.2倍計算始為適當，原告請求按租金1倍計算之違約金即
03 屬過高，應予酌減。故原告得請求被告自114年10月6日起至
04 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，得按月請求之違約金應為3,
05 200元（計算式：16,000元×0.2），原告請求逾此部分，尚
06 屬無據。

07 四、綜上所述，原告依系爭租約與不當得利法律關係，請求被告
08 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及自114年10月6日起至被
09 告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,200元
10 （計算式：相當租金之不當得利16,000元＋違約金3,200
11 元），及自各期應給付日之翌日起（即第一期自民國114年1
12 0月7日起，續後各期自每月7日起）至清償日止，按週年利
13 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
14 求，即屬無據，應予駁回。

15 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，
16 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
17 行。另併依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保，得
18 免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附
19 麗，應併予駁回。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
22 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
26 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
29 書記官 徐于婷