

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第816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 劉曉穎律師

被告 沈域塵

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00○0號房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣4,950元，及自民國114年9月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年7月10日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣11,000元。
- 四、訴訟費用新臺幣1,630元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項但書第3款之規定自明。本件原告起訴時訴之聲明原係：(一)被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00○0號之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自民國114年7月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,00

01 0，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
02 算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於115年1月21日  
03 言詞辯論期日當庭變更上開訴之聲明第3項為：被告應自114  
04 年7月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,00  
05 0。其上開變更核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規  
06 定，應予准許。

07 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
08 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
09 論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)被告於113年9月11日與原告簽立社會住宅轉租契約書（下稱  
13 系爭租約），向原告承租系爭房屋，租賃期間自113年9月13  
14 日至115年3月31日止，約定每月租金為5,500元，應於每月1  
15 3日前給付，被告並給付原告押租金11,000元，又系爭租約  
16 第13條第2項約定得終止租約，租賃之一方應至少於終止前1  
17 個月通知他方，第14條約定租期屆滿或租賃契約終止時，承  
18 租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記；承租人  
19 未依上開規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期  
20 限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當  
21 月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止。

22 (二)原告於114年6月間依系爭租約第13條第1項約定，於114年6  
23 月5日寄發內湖北勢湖郵局第303號存證信函（下稱系爭存證  
24 信函）通知被告於文到1個月後終止租約及催繳欠款，系爭  
25 存證信函雖以招領逾期退回，但系爭存證信函於114年6月9  
26 日被告受招領通知時即已處於被告之支配範圍，應認已發生  
27 送達被告之效力，故系爭租約已於114年7月9日合法終止，  
28 惟被告迄今仍未返還系爭房屋，爰依租賃物返還請求權、系  
29 爭租約第14條約定，請求被告將系爭房屋返還予原告。

30 (三)被告尚積欠自114年6月13日至114年7月9日止（共27日）之  
31 租金共4,950元（計算式：5,500元÷30日×27日）未繳納，爰

01 依民法第439條前段規定、系爭租約第3條前段約定，請求被  
02 告給付租金4,950元。

03 (四)被告迄今仍無權占有系爭房屋，受有每月免給付5,500元之  
04 利益，致原告受有損害。又依系爭租約第14條第3項約定，  
05 原告除得請求未返還系爭房屋期間相當月租金額外，亦可請  
06 求相當於月租金額之違約金。爰依民法第179條規定、系爭  
07 房屋租約第14條第3項約定，請求被告應自114年7月10日起  
08 至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及  
09 違約金共11,000元（計算式：5,500元+5,500元）等語。

10 (五)並聲明：

11 1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。

12 2.被告應給付原告4,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
13 償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 3.被告應自114年7月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付  
15 原告11,000元。

16 4.願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
18 何聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張之前開事實，業據其提出與所述相符之公證書、系  
21 爭租約、租賃標的現況確認書、內湖北勢湖郵局存證號碼00  
22 0303號存證信函暨信封封面、中華郵政掛號郵件收件回執、  
23 掛號郵件查詢及系爭房屋之建物登記第一類謄本等件為證，  
24 而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到  
25 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準  
26 用第1項之規定，應視同自認。是本院綜合上開證據調查結  
27 果，堪信原告之上開主張為真實可採。

28 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止  
29 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段定有明  
30 文。次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
31 其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。民法

第179條定有明文。是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又系爭租約第3條約定：「每月租金為5,500元，...，被告應於每月13日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。」系爭租約第13條約定：「本契約於期限屆滿前，除第16條及第17條規定外，租賃雙方得終止租約。依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之違約金。前項承租人應賠償之違約金得由第4條第1項規定之押金抵充。租期屆滿前，依第2項規定終止租約者，包租業已預收之租金應還予承租人。」系爭租約第14條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止。前項金額及承租人未繳清第5條約定之相關費用，包租業得由第4條第1項規定之押金中抵充。」兩造自均應受上開約定之拘束。

(三)經查，系爭租約既經原告於114年6月9日以系爭存證信函通知被告，而於114年7月9日合法終止，有系爭存證信函、信封封面、中華郵政掛號郵件收件回執、掛號郵件查詢在卷可考，則被告自114年7月10日起，即已無權繼續占有系爭房屋，然被告迄今仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，則原告依民法第455條規定，請求被告將系爭房屋騰空返還原告，自屬有據。

01 (四)又被告自114年6月13日至114年7月9日終止租約止，均未繳  
02 交租金，尚積欠原告租金4,950元（計算式：5,500元÷30日×  
03 27日＝4,950元，小數點以下四捨五入），為被告所不爭  
04 執，則原告依民法第439條前段規定、系爭租約第3條前段約  
05 定，請求被告給付所積欠之租金合計4,950元，為有理由，  
06 亦應准許。

07 (五)被告於系爭租約終止後，仍繼續無權占有系爭房屋，自係侵  
08 害原告繼續出租系爭房屋之權利，原告主張被告因而受有相  
09 當於租金之不當得利，致原告受有相當於租金之損害，參照  
10 前開說明，要屬可採。又查依系爭租約第14條第3項約定，  
11 原告得向被告請求未返還系爭房屋期間之相當月租金額及相  
12 當月租金額計算之違約金，而系爭租約第14條第3項約定之  
13 內容與內政部頒佈之住宅租賃契約書範本相同，為本院職務  
14 上所已知，經核該約定對於被告尚屬公平，且被告在系爭租  
15 約終止後仍未依約返還系爭房屋，造成原告需訴訟請求被告  
16 遷讓返還系爭房屋、給付租金、不當得利及違約金，日後更  
17 有聲請法院強制執行之相關程序及費用支出，本院因認系爭  
18 租約第14條第3項約定之違約金尚屬合理，則原告請求被告  
19 自系爭租約終止後即114年7月10日起至被告騰空返還系爭房  
20 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金各5,50  
21 0元，每月共11,000元，亦屬可採。

22 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第439條前段、第179  
23 條規定及系爭租約之法律關係，請求(一)被告應將系爭房屋騰  
24 空返還予原告；(二)被告應給付原告尚欠之租金4,950元，及  
25 自起訴狀繕本送達（於114年9月5日寄存送達，有本院送達  
26 證書附於營司簡調卷第57頁可稽，經10日於同年月15日發生  
27 送達效力）翌日即114年9月16日起至清償日止，按年息百分  
28 之5計算之利息；(三)被告應自114年7月10日起至返還系爭房  
29 屋之日止，按月給付原告11,000元，為有理由，均應予准  
30 許。

31 五、本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費新臺幣1,630元，

01 依法應由敗訴之被告負擔，並應於裁判確定之翌日起，加給  
02 按法定利率計算之利息，爰依民事訴訟法第87條第1項、第9  
03 1條第3項規定，確定被告應負擔之訴訟費用額如主文第4項  
04 所示。

05 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗  
06 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告  
07 假執行。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日  
10 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭  
11 法 官 童來好

12 以上正本證明與原本無異。

13 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  
14 上訴理由（須附繕本）。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日  
16 書記官 余玫萱