

原告 丁崇祐

訴訟代理人 林姿伶律師

被告 林大鈞

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬陸仟元，及自民國一百一十三年六月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟參佰捌拾肆元，及自民國一百一十三年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣貳萬柒仟參佰捌拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國111年4月27日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋），租期為111年5月15日起至113年5月15日止、每月租金新臺幣（下同）12,000元（下稱系爭租約），被告並已給付押租金12,000元予原告。然被告積欠自113年2月起至同年5月止之

01 租金，經扣抵押租金12,000元後，尚積欠原告36,000元之租
02 金；依系爭租約第18條約定，由被告負擔水電費，然被告積
03 欠自113年2月起至同年6月止之電費1,784元；又租期屆滿
04 後，被告遲至113年6月19日始將系爭房屋返還予原告，是被
05 告自113年5月16日起至113年6月19日止屬無權占用系爭房
06 屋，受有相當於租金之不當得利，亦使原告受有損害，原告
07 自得依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不
08 當得利19,797元，並依系爭租約第6條約定，向被告請求5倍
09 租金之違約金60,000元。爰依系爭租約及不當得利之法律關
10 係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告36,000元，及
11 自113年6月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
12 (二)被告應給付原告81,581元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
15 提出書狀作任何聲明或陳述。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)租金36,000元、電費1,784元部分：

18 按承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於
19 每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。按押租金之主
20 要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，
21 承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，
22 發生當然抵充之效力。原告主張之上開事實，業據原告提出
23 系爭租約、建物登記謄本、房屋稅繳納通知、存證信函、簡
24 訊、電費繳費憑證等件為證（見本院卷第17至35頁）；被告
25 則經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何
26 聲明或陳述供本院審酌，是本院參酌卷內資料堪認原告主張
27 為真，則原告請求被告給付上開積欠之租金36,000元、電費
28 1,784元應屬有據。

29 (二)不當得利19,797元部分：

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，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價

01 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又依不當得
02 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，
03 致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對
04 方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干，無權占有他
05 人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
06 高法院61年台上字第1695號判決意旨可參）。查系爭租約於
07 113年5月15日止屆滿後，被告仍繼續占用系爭房屋，係屬無
08 權占用而受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，
09 又審酌兩造原約定系爭房屋之租金為每月10,000元，被告占
10 用系爭房屋而減免支出上開租金，自得以此作為被告對於使
11 用收益系爭房屋之對價數額之判斷基準，足認被告無權占用
12 系爭房屋所受利益，以前開租金數額即每月12,000元計算為
13 適當，至原告雖提出系爭房屋鄰近租賃房屋之租金資料（見
14 本院卷第41頁），主張相當於租金之不當得利應以每日每坪1
15 9元為計算等語，惟前開資料所示之房屋條件未必與系爭房
16 屋相同，尚無從採為認定系爭房屋租金行情之基礎，是原告
17 請求被告給付自系爭租約屆滿後之翌日即113年5月16日起至
18 被告遷讓返還系爭房屋之日之前一日即113年6月18日止，相
19 當於租金之不當得利13,600元（計算式：12,000元÷30日×34
20 日＝13,600元），為有理由，應予准許。

21 (三)違約金60,000元部分：

- 22 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
23 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
24 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
25 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
26 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。又約定之
27 違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第
28 252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依
29 一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及
30 債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡
31 量標準，庶符實情而得法理之平。

01 2.經查，依系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆
02 滿時...應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即
03 原告）...如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請
04 求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」等語（見本院
05 卷第18頁），而被告遲至113年6月19日始返還系爭房屋予原
06 告，是原告請求被告自系爭租約屆滿翌日即113年5月16日起
07 按月給付違約金，自屬有理。惟查，上開約定之違約金，並
08 未明定為懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性之違約金，是
09 自包含原告因被告無權占有系爭房屋所生之損害。本院衡酌
10 原告因被告未返還系爭房屋，所生之損害應為不能即時使
11 用、出租系爭房屋以致用益權能減損，受有預期租金收入短
12 少之損失等情，且本院前已審認被告應給付以17,000元相當
13 於租金之不當得利下，認原告請求按月依租金5倍計算（即6
14 0,000元）之違約金尚屬過高，應酌減為月租金1倍即12,000
15 元，始為妥適，逾此範圍，則難認有理。

16 五、綜上所述，原告依據系爭租約及不當得利之法律關係，請求
17 (一)被告給付原告36,000元，及自113年6月19日起（原告以簡
18 訊催告被告於113年6月18日前給付積欠租金36,000元，故此
19 部分遲延利息自113年6月19日起算，見本院卷第29、31頁）
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告
21 27,384元（計算式：電費1,784元+不當得利13,600元+違約
22 金12,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月3日
23 （見本院卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息範圍，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
25 由，應予駁回。

26 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
27 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
28 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
29 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
31 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
03 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
09 書記官 蔡毓琦