

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

111年度豐簡字第789號

原告 新榮金投資有限公司

法定代理人 江秀美

訴訟代理人 江錦炫

朱坤茂律師

被告 吳燦煌

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣800,000元，及自民國111年10月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)緣被告向原告租用臺中市○○區○○里○○路○段○○號建物（下稱系爭建物，稅籍編號00000000000）之第二層樓全部，第一層樓的大廳與廚房衛浴設備為共用，每年租金新臺幣（下同）15萬元，租賃期間自民國105年12月17日起至106年12月16日止，雙方並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約）。雙方租約到期後並未續約，詎系爭租賃契約屆期後約

01 1個星期左右，原告曾打電話通知被告續約，被告雖表明不
02 願意續約，竟仍繼續居住於系爭建物，並稱從以前就居住在那，原告則不即表示反對之意思，故視為以不定期限繼續契
03 約，故迄至111年12月16日止，被告共計積欠5年之租金75萬
04 元；如認兩造之系爭租賃契約並未繼續，因被告迄今仍繼續
05 居住於系爭建物，亦受有相當於租金之不當得利共計75萬
06 元。
07

08 (二)兩造又於106年8月14日簽訂水果買賣契約書（下稱系爭水果
09 買賣契約），約定自105年12月17日起至106年12月16日止，
10 臺中市○○區○○里○○路○段○○號庭院範圍，面積約0.
11 5公頃，所生產之全部水果出賣予被告，不管水果產量多
12 寡，品質優劣全部在內，每年支付水果款項為6萬元。詎被
13 告於106年12月17日起，迄未再給付水果買賣價金，共積欠5
14 年買賣價金30萬元。

15 (三)原告於111年3月1日以臺中民權路郵局存證號碼322號存證信
16 函催告被告應於111年3月20日前一次付清106年12月17日起
17 至催告時止之租金，屆期仍不支付時，原告得終止租約。嗣
18 再於111年8月15日以臺中民權路郵局存證號碼1597號存證信
19 函催告被告應於111年8月31日前給付積欠租金75萬元、違約
20 金50萬元及水果買賣價金30萬元，並以被告收受該存證信函
21 時起終止租約，請求被告搬遷交還系爭建物，是被告既已收
22 受上開2封存證信函，仍拒不給付租金及搬遷交還系爭建
23 物，則依系爭租賃契約第六條第2項約定，被告自應給付原
24 告違約金50萬元。

25 (四)為此，爰依民法第451條規定或不當得利之法律關係，擇一
26 請求被告給付75萬元；依系爭租賃契約第六條之約定，請求
27 被告給付違約金50萬元；另依系爭水果買賣契約，請求被告
28 給付原告30萬元。並聲明：1. 被告應給付原告155萬元，及
29 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
30 之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

31 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

01 述。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)原告主張被告向其租用系爭建物之第二層樓全部，第一層樓
04 的大廳與廚房衛浴設備為共用，每年租金15萬元，租賃期間
05 自105年12月17日起至106年12月16日止，雙方並簽訂系爭租
06 賃契約，然被告於租期屆滿後仍繼續居住在系爭建物內；兩
07 造另簽訂系爭水果買賣契約，約定自105年12月17日起至106
08 年12月16日止，由原告將臺中市○○區○○里○○路○段○
09 ○號庭院所生產之全部水果出賣予被告，不管水果產量多
10 寡，品質優劣全部在內，被告應支付水果款項6萬元等事
11 實，業據原告提出臺中市○○地○○○○000○○○○○○
12 ○○○○○○○○○○○○○路○○○000○0000號存證信函、
13 中華郵政掛號郵件收件回執、本院所屬民間公證人鄭雲鵬事
14 務所公證書暨系爭租賃契約及系爭水果買賣契約為證（見本
15 院卷第25至37頁、第113至115頁）。而被告對原告主張之事
16 實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，
17 亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項
18 之規定，應視同自認，堪信原告此部分之主張為真實。

19 (二)系爭租賃契約租約期滿後，並非不定期限繼續契約：

- 20 1. 按民法第451條：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之
21 使用收益，而出租人不即為反對之意思者，視為以不定期限
22 繼續契約」之規定，係學說上所稱之默示更新或法定更新，
23 於定期租賃自均有其適用。故出租人於訂約之際，苟未訂明
24 「期滿後絕不續租或續租應另訂契約」或其他相類之情形
25 者，於「不即表示反對之意思」條件成就時，租賃契約當然
26 更新為不定期限租賃關係，無待於契約當事人之重為要約或
27 承諾（最高法院82年度台上字第2192號判決意旨參照）。換
28 言之，若租賃契約之當事人已就是否續租為明示意思表示，
29 自無再依此默示更新之規定視為不定期限繼續契約之可言。
30 2. 查系爭租賃契約於租期屆滿後1星期左右，原告雖曾向被告
31 表示希望續租，然被告明確表達不欲續租等情，業據原告陳

明在卷（見本院卷第107、117、118頁），是以，被告既已明示拒絕續租，則系爭租賃契約即應依約於106年12月16日租期屆滿，而非不定期限繼續契約，應堪認定。

(三)原告就被告於系爭租賃契約租期屆滿後，繼續使用系爭建物部分，請求被告給付75萬元及違約金50萬元，有無理由？

1. 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條定有明文。另按無權占有他人房屋，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年台上字第1695號判決意旨參照）。被告於系爭租賃契約期限屆滿後，無合法占有權源，仍未返還系爭建物，致原告受有無法占有、使用、收益系爭建物之損害，依上開說明，被告無權占有系爭建物可能獲得相當於租金之利益，是以，原告依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付自106年12月17日起至111年12月16日止，共5年相當於租金之不當得利75萬元（計算式：15萬元×5＝75萬元），為有理由，應予准許。
2. 系爭租賃契約第六條第2項規定：「乙方（註：即被告）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付新台幣伍拾萬元之違約金。」等語，有系爭租賃契約在卷為憑（見本院卷第23頁）。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。本院審酌系爭租賃契約每年租金15萬元，被告於租期屆滿後未即時交還系爭建物，原告所受積極損害及所失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告不依約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪失其他利用機會等不利益，復衡以原告已得向被告請求給付相當於租金之

不當得利，則原告所受損害難謂重大等情，因認原告請求被告給付50萬元之違約金尚屬過高，應酌減為5萬元為適當，逾此範圍則不應准許。

3. 從而，原告就被告於系爭租賃契約租期屆滿後，繼續使用系爭建物部分，請求被告給付80萬元（計算式：75萬元+5萬元=80萬元），及自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月29日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(四)原告依系爭水果買賣契約，請求被告給付原告30萬元，有無理由？

系爭水果買賣契約之期間為自105年12月17日起至106年12月16日止，由原告將臺中市○○區○○里○○路○段○○號庭院所生產之全部水果出賣予被告，不管水果產量多寡，品質優劣全部在內，被告則應支付水果款項6萬元乙節，有系爭水果買賣契約存卷可參（見本院卷第37頁）。又系爭水果買賣契約期滿後，兩造並未續約，復經原告訴訟代理人陳述屬實（見本院卷第80頁），則原告依據系爭水果買賣契約，請求被告給付自106年12月17日起算5年之水果買賣價金30萬元，已非有據。再者，原告雖主張其自106年12月17日起，仍有出售水果予被告云云（見本院卷第80頁），惟原告就其出售水果之日期、數量、金額等，均未能舉證以實其說（見本院卷第80頁），是以，原告請求被告給付30萬元之水果買賣價金，自無可採。

四、綜上所述，原告依不當得利及系爭租賃契約之規定，請求被告給付80萬元，及自111年10月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則假執行之聲請亦失所依從，應併予駁回，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
03 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍
04 以上為正本係照原本作成。

05 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
06 書記官 林錦源

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。