

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1543號

原告 人福有限公司

法定代理人 何諸昇

訴訟代理人 吳侯律師

被告 姚自新

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬壹仟零玖拾陸元，及其中新臺幣壹拾捌萬柒仟零玖拾陸元自民國一百一十一年七月二日起、其中新臺幣貳拾陸萬肆仟元自民國一百一十一年十月十四日起，均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。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾伍萬壹仟零玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文；又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）18萬元，及自民國111年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告7096元，及自111年7月2日起至

清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應自111年7月2日起至遷讓系爭房屋止，按月給付原告12萬元；嗣於起訴狀繕本送達後，原告以書狀表明系爭房屋業經騰空遷讓返還予原告，故原告撤回原訴之聲明第一項，並提出房地租賃點交確認書（見審訴卷第129至131頁、第133頁）為佐，並變更聲明為：(一)被告應給付原告18萬元，及自111年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告7096元，及自111年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告給付原告40萬8000元，及自111年10月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見審訴卷第129至131頁、本院卷第11頁）。原告上開變更聲明核與前開規定相符，應予准許。又因原告變更後之各項聲明均為金錢給付之請求，僅遲延利息起算日不同，於本院審理時合併各項聲明之金額計為59萬5096元（計算式：18萬元+7096元+40萬8000元），並各就前揭遲延利息起算日請求，並聲明：被告應給付原告59萬5096元，及其中18萬7096元（18萬元+7096元）自111年7月2日起、其中40萬8000元自111年10月14日起，均至清償日止按年息5%之利息（見本院卷第33頁），此未涉及訴之變更，亦併指明。

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

三、原告主張：被告前向原告承租所有系爭房屋，租賃期間自110年3月17日至115年3月16日，每月租金6萬元，於每月10日繳納，並於租約第十二條第四項約定租賃契約終止後不交還房屋，則應自租約或租賃期滿之翌日起，給付租金1倍計算之違約金。然被告因積欠111年2月起至6月止共5月之租金30萬元，原告遂於111年6月2日以新興郵局存證號碼1195號存證信函依照租賃合約第十四條第二項終止租約，但被告未招領之，故於111年6月22日以LINE訊息通知，告知於十日內繳清欠款否則終止租約，被告未依約給付，故租約於111年7月

01 2日合法終止，扣除押租金12萬元，尚有18萬租金未付。又
02 按租賃契約第五條之約定，系爭房屋之水電費均應由被告給
03 付，然被告未依約繳納，原告代繳積欠水電費共7096元。另
04 被告於斯時並未返還系爭房屋，遲至同年10月14日始清空房
05 屋並搬離，按每月6萬元計算相當於租金之不當得利共20萬4
06 000元，依前揭約定即給付租金1倍為違約金共20萬4000元，
07 合計40萬8000元。綜上，爰依兩造之租賃契約請求被告應給
08 付租金、違約金及水電費；依不當得利之法律關係，請求被
09 告給付租賃契約終止後占有系爭房屋之利益及造成原告之損
10 害，並聲明：(一)被告應給付原告59萬5096元，及其中18萬
11 7096元自111年7月2日起、其中40萬8000元自111年10月14日
12 起，均至清償日止按年息5%之利息。(二)原告願供擔保，
13 請准宣告假執行。

14 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明
15 或陳述。

16 五、本院之判斷：

17 (一)原告主張被告前向原告承租所有系爭房屋，租賃期間自民國
18 110年3月17日至115年3月16日，每月租金6萬元，於每月10
19 日繳納，並約定租賃契約終止後不交還房屋，則應自租約或
20 租賃期滿之翌日起，給付租金1倍計算之違約金。然被告未
21 依約繳納111年2月至6月租金後，然被告因積欠111年2月起
22 至6月止共5月之租金30萬元，遂於111年6月2日以新興郵局
23 存證號碼1195號存證信函依照租賃合約第十四條第二項終止
24 租約，但被告未招領之，故於111年6月22日以LINE訊息通
25 知，告知於十日內繳清欠款否則終止租約，被告未依約給
26 付，故租約於111年7月2日合法終止，並於111年10月14日始
27 騰空並遷出系爭房屋，且積欠水電費7096元乙情，有房屋租
28 賃契約書、新興郵局存證號碼001195號存證信函、Line對話
29 訊息、房地租賃點交確認書在卷可佐（見審訴卷第25至49
30 頁、審訴卷第51至53頁，審訴卷第55至57頁、審訴卷第133
31 頁、審訴卷第63至71頁），自堪信為真實。

01 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
02 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。是被告
03 應按期給付租金，被告自111年2月至111年6月共5個月，應
04 給付租金30萬元（6萬 $\times$ 5＝30萬），惟被告未依約給付，扣
05 除押金12萬元後，尚餘18萬元應予給付。另按租約之約定，
06 水電費應由承租人支付，原告已代繳系爭房屋水電費共7096
07 元，被告應予給付。

08 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土
10 地，其占有之利益，係獲得相當於租金之利益為社會通常之
11 觀念。本件被告就系爭房屋之租約業於111年7月2日終止，
12 惟被告仍占有系爭房屋至111年10月14日，已如上述，則其
13 無權占有自應獲得相當於租金之利益自明，而所有權人原告
14 之占有權利被侵害而受損害。本院審酌系爭房屋出租之租金
15 金額為6萬元，被告前以此金額方得承租，是被告因占用系
16 爭房屋所得之利益亦應認每月6萬元，以維公平性，是被告
17 占有期間所獲得之利益為20萬4000元（111年7月2日至111年
18 10月14日，共3月又12日，6萬 $\times$ 3又12/30＝20萬4000），是
19 此部分被告受有20萬4000元之利益，原告請求被告返還20萬
20 4000元，當有理由。

21 (四)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
22 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
23 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
24 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
25 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
26 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
27 額，民法第250條、第252條定有明文。違約金乃基於契約自
28 由、契約神聖與契約嚴守之原則所形成，當事人本應受其拘
29 束，惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度
30 造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、
31 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金

01 額。查兩造雖約定被告於租賃期間終止後未將系爭房屋返
02 還，應按月給付6萬元之違約金，本院審酌本件出租予被告
03 所得獲取之利益為租金，租金之金額為6萬元，被告就系爭
04 房屋之租約終止後，仍占有系爭房屋之相當於租金之不當得
05 利，亦經本院認以每月6萬元計算（詳如前述），故應認兩
06 造間約定之違約金達20萬4000元顯然過高，原告主張其違約
07 金按社會通念並無過高，毋須依民法第252條酌減云云，並
08 無可採。是本件違約金酌減為6萬元，於此範圍為有理由，
09 逾此範圍之請求，為無理由。

10 六、綜上所述，原告依租賃關係、不當得利之法律關係，請求被
11 告應給付原告45萬1096元，及其中18萬7096元自111年7月2
12 日起、其中26萬4000元自111年10月14日起，均至清償日止
13 按年息5%之利息。為有理由，應予准許，至逾此範圍之請
14 求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假
15 執行，就主文第一項部分，經核與民事訴訟法第390條第2項
16 規定相符，故酌定相當擔保金額准許之，並依同法第392條
17 第2項規定宣告被告供擔保免為假執行。又原告其餘之訴，
18 既經駁回，則其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日
21 民事第四庭法 官 黃顥雯

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日
26 書記官 吳翊鈴