

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1422號

原告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 王國材

訴訟代理人 蔡陸弟律師

被告 社團法人中華民國帕查媽媽環境永續創生發展協會

兼

法定代理人 王倩雯

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣811,410元，及其中新臺幣691,410元自民國114年6月27日起、其中新臺幣120,000元自民國114年11月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告社團法人中華民國帕查媽媽環境永續創生發展協會應將會址登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○路00○0號6樓房屋辦理遷出登記。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣270,470元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣811,410元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、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。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款已明定。查原告就被告社團法人中華民國帕查媽媽環境永
04 續創生發展協會(下稱帕查協會)承租原告所有高雄市○○區
05 ○○○段0000○號建物(門牌號碼高雄市○○區○○○路00
06 ○0號，下稱系爭地址)6樓(面積423.1m²，下稱系爭房屋)，
07 請求帕查協會、被告即連帶保證人王倩雯連帶給付相關費用
08 及帕查協會遷出會址，而具狀追加金額及請求權基礎如下述
09 (見本院審訴卷第7-15頁；本院訴卷第49-63頁)，核屬同一
10 基礎事實之請求，於法有據。

11 貳、實體部分

12 一、原告主張：

13 (一)原告與帕查協會於民國112年5月10日、9月20日簽訂房屋租
14 賃契約、租約修訂契約書(下合稱系爭租約)，由帕查協會承
15 租原告之系爭房屋，租期自112年5月10日起至115年5月9日
16 止，約定每月租金新臺幣(下同)61,500元，水、電費由帕查
17 協會負擔，按原告通知繳納。詎帕查協會自112年12月10日
18 起，即未如期給付租金，至113年4月9日止積欠租金已達4個
19 月，原告於113年4月2日發函通知帕查協會應於同年月10日
20 前繳清積欠租金，帕查協會仍置之不理，原告乃於同年月17
21 日函知帕查協會將於同年月18日終止系爭租約，並沒收履約
22 保證金。

23 (二)嗣原告於113年4月19日與帕查協會行點交作業，始知帕查協
24 會未經原告同意，將系爭房屋一部(下稱系爭空間)轉租訴外
25 人梁瓊月，因梁瓊月不願遷出，該日點交未能完成。原告於
26 114年3月17日發現梁瓊月遷離系爭空間，帕查協會未依原告
27 通知於同年月20日10時與原告進行點交，依系爭租約第3條
28 第1款，以同年月20日做為原告、帕查協會完成點交之日。

29 (三)帕查協會於系爭租約終止後，迄今未拆除招牌及將登記地址
30 自系爭地址遷出，自113年4月19日起至114年3月20日止共33
31 5日，每日按日租金額計算無權占用期間之使用費(下稱逾期

01 使用費)，金額為686,750元(計算式：2,050元×335日=686,
02 750元)，亦為租金損失，原告得依系爭租約第11條第2款或
03 民法第231條擇一請求686,750元。又原告墊付系爭房屋113
04 年3月至5月之水、電費共4,660元(計算式：176元+132元+
05 66元+2,213元+1,418元+655元=4,660元)，原告得依系
06 爭租約第13條第1款、民法第179條請求水電費。原告就系爭
07 租約帕查協會所積欠租金、違約金聲請強制執行(下稱前
08 案)，及本件訴訟各支付律師費60,000元，均屬可歸責帕查
09 協會履行系爭租約之故意或過失所受損害，原告得依系爭租
10 約第13條請求上開律師費。另王倩雯就系爭租約為帕查協會
11 之連帶保證人，應負連帶給付責任。原告得依系爭租約第11
12 條第1款及民法第767條第1項中段，擇一請求帕查協會將會
13 址登記自系爭房屋辦理遷出登記等語。

14 (四)爰依上開請求權基礎提起本件訴訟，並聲明：1.如主文第
15 1、2項所示。2.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀所為聲明及陳述
17 為：

18 (一)帕查協會雖未經原告同意將系爭空間轉租梁瓊月，然兩造於
19 113年4月19日辦理點交時，係因梁瓊月不願遷出，致點交未
20 完成，但原告既收回系爭空間外部分，系爭空間面積為20.4
21 3m²，僅占系爭房屋總面積423.1m²之4.83% (計算式：20.4
22 3m²/423.1m²=4.83%，小數點第4位以下四捨五入)，帕查
23 協會自113年4月19日僅部分占有系爭房屋，原告終止系爭租
24 約後，帕查協會非間接占有人，原告未盡損害減輕義務，讓
25 梁瓊月繼續用電而消極容忍梁瓊月使用系爭空間，屬民法第
26 148條之權利濫用，並有民法217條與有過失之適用。又帕查
27 協會已於114年5月辦理遷出會址，因行政流程未遷出，不可
28 歸責帕查協會，原告未請求拆除招牌，不得以會址未遷出及
29 招牌未拆主張帕查協會占有系爭房屋。

30 (二)縱認帕查協會於113年3月17日起至114年3月20日間仍無權占
31 有系爭房屋，依系爭租約第5條第4款約定，原告僅得請求每

01 日按月租千分之2(即123元)共60日違約金7,380元。縱依系
02 爭租約第11條計算逾期使用費僅33,170元(計算式：686,750
03 元 \times 4.83%=33,170元，元以下四捨五入)，原告請求每月逾
04 期使用費61,500元，屬權利濫用及違反比例原則。原告應提
05 供可核對水電費之計算明細，且不得沒收履約保證金164,00
06 0元，亦不得將律師費120,000元轉嫁被告負擔，律師費至多
07 以法院核定必要費用為限。又履約保證金扣抵違約金7,380
08 元、使用費33,170元、水電費4,660元等項目，原告已不得
09 請求等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
10 回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、下列各節，有系爭租約、原告113年4月2、17日、114年3月1
12 9日函、系爭空間之租約、原告房地出租接管紀錄、房屋稅
13 課稅明細表、土地建物查詢資料、照片、網頁截圖等件可考
14 (見本院審訴卷第19-39、39-51、53、120、143-145、147
15 頁；本院訴卷第65-69頁)，為兩造所不爭執，堪信為真：

16 (一)兩造於上開時間簽訂系爭租約，由帕查協會向原告承租系爭
17 房屋，王倩雯為帕查協會之連帶保證人，系爭租約租期自11
18 2年5月10日起至115年5月9日止，約定每月租金61,500元，
19 水、電費由帕查協會負擔。

20 (二)帕查協會自112年12月10日起未如期給付租金，至113年4月9
21 日止積欠租金達4個月，系爭房屋於113年3至5月水、電費由
22 原告繳納，原告於同年月17日函知帕查協會於同年月18日終
23 止系爭租約。

24 (三)帕查協會未經原告同意，將面積20.43m²之系爭空間轉租梁
25 瓊月，因梁瓊月不願遷出，兩造於113年4月19日未能完成系
26 爭房屋點交。

27 (四)原告於114年3月17日發現梁瓊月遷離系爭空間，帕查協會未
28 依原告通知於同年月20日10時與原告進行點交。

29 (五)原告就前案及本件訴訟支付律師費共120,000元。

30 (六)帕查協會招牌現仍未移除，會址仍登記在系爭地址。

31 (七)帕查協會依系爭租約繳交原告履約保證金164,000元。用以

01 擔保履行契約所規定之各項義務及因履行或不履行系爭租約
02 致造成原告任何損害之賠償。

03 (八)系爭租約第9條第4款約定：乙方於租賃期間有下列各款情形
04 之一者，甲方得終止契約並沒收履約保證金，乙方自契約終
05 止之翌日應停止使用租賃物，並依第11條約定返還租賃物予
06 甲方，且不得要求任何補償及賠償，如致甲方受有損害並應
07 負損害賠償之責：四、積欠租金或其他應負擔費用之金額達
08 2個月以上，或其他應負擔費用之金額達2個當期應納租金總
09 額，經甲方定相當期限催告仍不給付。

10 (九)系爭租約第11條第1款約定：乙方應於租賃期間屆滿或契約
11 終止之翌日(末日為例假日時以次一工作日代之)，會同甲方
12 點交租賃物，並應製作接管紀錄，除事先取得甲方書面同意
13 得按現狀返還外，應將租賃物回復原狀，並完成遷出戶籍、
14 商業登記、營業(稅籍)及其他登記，乙方不得藉詞推諉或主
15 張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用；第2款
16 約定：乙方未依前款約定回復原狀或逾期仍為使用未返還
17 者，除依日租金額按日給付無權占用期間之使用費予甲方
18 外，另計罰相當於使用費1倍之違約金，本款違約金，以契
19 約價金總額20%為上限，並得自履約保證金中扣抵。

20 (十)系爭租約第13條第1款約定：任一方因他方履行本契約有故
21 意或過失而受有損害者，可歸責之一方應負損害賠償之責；
22 第2款約定：前款所稱損害，包括但不限律師費、遭相關單
23 位裁罰及其他額外支出之費用。

24 四、得心證之理由：

25 原告主張得向被告請求上開費用及帕查協會應遷出會址，為
26 被告所否認，並以前詞置辯，茲就爭點分述如下：

27 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條已明文。次按對於物有事實上管領之力者為占有人；
30 又承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間接
31 占有人，此觀民法第940條、第941條之規定自明。出租人係

01 經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有
02 人。同法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請
03 求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在
04 內(最高法院82年度台上字第1178號判決意旨參照)。又數人
05 負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連
06 帶債務，民法第272條第1項已有明文，而所謂連帶保證債
07 務，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全
08 部給付之責任者而言(最高法院45年台上字第1426號判決意
09 旨參照)。復按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，
10 應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會
11 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行
12 使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大
13 者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之
14 基本內涵所必然之解釋(最高法院71年台上字第737號判決意
15 旨參照)。

16 (二)原告得請求費用部分：

17 1.逾期使用費：

18 (1)查系爭租約承租範圍既未區分系爭空間及其他，可知原告出
19 租時已考量系爭房屋整體利用，而約定將系爭房屋全部範圍
20 交由帕查協會使用，衡以系爭房屋若存有與原告未存租約之
21 梁瓊月使用系爭空間，原告勢備受掣肘，無從圓滿使用系爭
22 房屋其餘範圍，堪認原告主張帕查協會擅將系爭空間租予梁
23 瓊月及梁瓊月不願遷出，致帕查協會未於113年4月19日返還
24 系爭房屋乙節屬實。

25 (2)又帕查協會將系爭空間承租梁瓊月，揆上說明，仍為系爭房
26 屋之間接占有人，不因原告終止系爭租約而有異。酌以系爭
27 租約第11條第1款約定帕查協會應於契約終止翌日點交租賃
28 物、回復原狀、遷出登記等語，而帕查協會至今未移除招牌
29 及遷出會址，業如前述，故原告主張依同條第2款，以終止
30 系爭租約之翌日即113年4月19日起，至114年3月20日止計算
31 逾期使用費之期間，依系爭租約日租金額2,050元請求共335

01 日之逾期使用費686,750元，自無不可。基此，被告辯稱原
02 告僅得請求逾期使用費33,170元等節，尚非可取。

03 (3)被告固辯：帕查協會於114年5月已辦理遷出會址，因行政流
04 程未果等語，並提出書寫日期為114年5月28日之「社會團體
05 負責人當選證明書申請表」、「全國及省級團體會務申報
06 表」記載會址為高雄市○○區○○路00巷0○○號之2(下
07 稱新址)、及訴外人黃新元出具日期114年5月20日「會址使
08 用同意書」同意將新址房屋交帕查協會使用等件為憑(見本
09 院訴卷第177、179、184頁)，然觀前開申請表、申報表僅有
10 被告簽章，未見有實際遞交主管機關之收文章戳等為佐，已
11 難率信帕查協會確有申請變更會址之情。而帕查協會既未將
12 會址遷出，或縱已申請或出具他人同意遷入會址同意書皆於
13 事無補，此番所辯仍非可取。

14 (4)被告辯稱原告僅得請求違約金7,380元乙節，惟系爭租約第5
15 條第4款係約定原告於帕查協會未給付租金所得請求違約金
16 (見本院審訴卷第24頁)，與原告依系爭租約第11條第2款請
17 求逾期使用費無涉，難認所辯可採。被告另陳依履約保證金
18 抵扣等語，然原告既因帕查協會積欠4個月租金而終止契
19 約，則原告依系爭租約第9條第4款約定，於113年4月17日函
20 知帕查協會沒收履約保證金(見本院審訴卷第41頁)，於法相
21 符，未餘履約保證金可抵扣，此番辯詞，乏其所據。

22 (5)又被告辯稱原告未盡損害減輕義務，讓梁瓊月繼續用電而使
23 用系爭空間，請求逾期使用費為權利濫用、與有過失等節，
24 然違法轉租之始作俑者乃帕查協會，觀諸被告出具同意書僅
25 泛稱同意原告就系爭空間斷電，無擔保原告斷電對梁瓊月可
26 能之損害賠償(見本院審訴卷第103頁)，原告未貿以恐衍生
27 其他紛爭之斷電等處置排除梁瓊月占用，未嘗非明智之舉，
28 亦為正當之權利行使，非以損害他人為主要目的，故被告此
29 節所辯，顯屬無稽。

30 2.水、電費：

31 依系爭租約第8條第1款：租賃物之水電費(甲方制表通知，

01 其中水費以每度22元計收)等語，原告主張水、電費4,660
02 元，業提出繳費憑證、通知單、計算式、電費應繳費用詳情
03 表、收據、水費詳情表為憑(見本院訴卷第71-127頁)，被告
04 就帕查協會應繳納113年3至5月之水、電費及前依原告製作
05 上開詳情表之通知而繳納水、電費，未見歧詞(見本院審訴
06 卷第99頁)，故原告此揭請求，洵屬有據。

07 3. 律師費：

08 查原告主張前案係被告就系爭租約積欠租金、違約金聲請強
09 制執行，前案與本件律師費共120,000元等情，未見被告有
10 所爭，倘帕查協會就系爭租約有依約給付租金、費用，未將
11 系爭空間轉租梁瓊月，並移除招牌、遷出會址，原告當無需
12 支出律師費為前案執行、本件請求，故原告依系爭租約第13
13 條第2款請求上開律師費，自應准許。另從系爭租約第13條
14 第2款未載明律師費以法院核定為必要，當以原告實際支出
15 為準，是被告有關律師費之上開辯詞，委難憑採。

16 4. 併上各節，原告得請求帕查協會給付811,410元，而王倩雯
17 既為帕查協會之連帶保證人，原告請求被告連帶給付上開金
18 額，係屬有據。

19 (三) 遷出會址：

20 原告主張帕查協會會址迄今仍登記在系爭地址，且帕查協會
21 前揭已辦理遷出會址之辯詞不可採，原告依系爭租約第11條
22 第1款，請求帕查協會將會址自系爭地址辦理遷出登記，當
23 無不可。

24 (四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
26 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
27 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
28 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
29 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
30 項前段、第203條分別定有明文。原告本件得向被告請求連
31 帶給付之金額，屬無確定期限之給付，原告請求就其中691,

01 410元自起訴狀繕本送達翌日即114年6月27日起(見本院審訴
02 卷第83頁),及追加請求之120,000元自民事爭點爭理暨訴之
03 追加狀繕本送達翌日即114年11月18日起(見本院訴卷第167-
04 169頁),均至清償日止,按年息5%計算之利息,亦應准許。

05 五、綜上所述,原告依系爭租約第11條第1、2款、第13條、民法
06 第179條規定,請求如主文第1、2項所示,均為有理由,應
07 予准許。另本院依前述請求權基礎准許原告上開請求,其餘
08 請求權基礎毋庸再予審究,併此敘明。

09 六、就主文第1項部分,兩造陳明願供擔保,聲請宣告假執行及
10 免為假執行,經核合於法律規定,爰分別酌定相當之擔保金
11 額宣告之。惟本判決主文第2項命帕查協會辦理遷出登記地
12 址部分,係強制執行法第130條所謂命帕查協會為一定之意
13 思表示,其性質不適用於強制執行,自不得為假執行之宣告,
14 是原告此部分假執行之聲請,應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊、防禦方法及證據,核與
16 判決結果不生影響,爰不逐一論述,附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條、第85條第2項。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

19 民事第四庭 法官 曾迪群

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日

24 書記官 吳翊鈴