臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第936號

原　　告　星鴻股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳宗霖

訴訟代理人　林雅萍

　　黃文玲

000000000000000000

　　余立安

被　　告　吳鳳銖

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年5月9日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬陸仟壹佰貳拾肆元，及自民國一一二年四月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰捌拾元由被告負擔，並於本判決確定翌日起，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決假執行。

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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊為租賃住宅包租代管業者，於民國111年3月17日將訴外人陳連茂所有之高雄市○○區○○街00巷00弄0號7樓之2房屋（下稱系爭房屋）出租予被告居住使用，雙方約定租期自111年3月17日起至114年3月16日止（共3年），租金為每月新臺幣（下同）16,000元（下稱系爭租約），伊於兩造簽立系爭租約時，併向被告收取2個月押租金32,000元。詎被告自111年11月起未繳納租金，迨112年2月17日始繳納111年11月租金16,000元，經以押租金扣抵餘欠租金

後，被告仍積欠自112年2月起至同年7月止（共6個月）之租金共96,000元未繳（計算式：16,000×6=96,000），伊業以112年7月10日變更訴之聲明暨準備理由㈠狀繕本送達被告，為提前終止系爭租約之通知，系爭租約已經合法終止。惟被告遲至112年9月15日始遷出系爭房屋，其自系爭租約終止之日起至112年9月15日止（共2個月，下稱系爭期間）係無法律上原因占用系爭房屋受有利益，致伊受有損害，是依土地法第97條第1項規定，按系爭房屋暨基地申報總價之年息10%計算，被告每月所獲利益為3,174元，系爭期間共獲利6,348元，依民法第179條規定，被告自應返還前開不當得利。又被告未於系爭租約終止時，遵期遷出系爭房屋並會同伊點交，依系爭租約第14條第3項約定，被告自應按相當月租金額計付系爭期間之違約金32,000元。再者，被告遷出系爭房屋後，仍有電費、水費及瓦斯費未付，並遺留廢棄物未處理，經伊墊付電費948元、水費2,595元、瓦斯費2,233元及遺留物清運費16,000元，共21,776元，依系爭租約第5條、第19條第2項約定，被告亦應返還前開墊付款。合計被告應給付156,124元（計算式：96,000+6,348+32,000+21,776=156,124）。爰依系爭租約之法律關係及民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告156,124元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付2個月時，始得終止契約。

民法第421條第1項、第439條前段，及第440條第1、2項分別定有明文。經查：

㈠原告主張兩造訂有系爭租約存在，被告自111年11月起未遵期繳納租金，迨112年2月17日始繳納111年11月租金16,000元，經以押租金32,000元扣抵111年12月、112年1月租金後，被告自112年2月起至同年7月止（共6個月），仍累欠租金96,000元迄未繳納乙節，有租金明細表、兩造間LINE對話紀錄截圖、存證信函為憑（見本院卷第195、45至61頁），堪認被告累欠租金已達2個月租額以上，依前引規定，原告自得請求被告給付租金96,000元，並提前終止系爭租約。

⑵又原告以被告欠租達2個月以上為由，以起訴狀繕本催告被告給付租金，並表明如被告未給付租金即終止系爭租約，該繕本已於112年4月12日送達被告，有送達證書為憑（見本院卷第69頁），而被告迄未給付租金，已如前述，原告再以112年7月10日變更訴之聲明暨準備理由㈠狀繕本向被告為終止系爭租約之通知，該繕本已於112年7月17日送達被告，有送達證書為憑（見本院卷第125頁），堪認原告已依系爭租約第16條第2項約定，於終止系爭租約前30日以書面向被告為提前終止租約之通知，系爭租約於112年7月17日業經原告合法終止，被告自112年7月17日起即喪失其繼續占用系爭房屋之合法權源，而為無權占有人。

五、次按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。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，土地法第97條第1項則規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。再依系爭租約第14條第3項約定，承租人（即被告，下同）未依同條第1項約定返還系爭房屋時，包租業（即原告，下同）應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還系爭房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算（未足1個月者，以日租金折算）之違約金，至返還為止。系爭租約第5條、第19條

第2項復約定：「租賃期間，使用租賃住宅所生之水費、電費由承租人負擔。」、「包租業處理前項遺留物所生之費用，得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。」等語（見本院卷第27、23、29頁）。經查：

㈠原告主張：被告於系爭租約終止後，遲至112年9月15日始行遷出，經伊派員親往訪查確認被告遷出之事實後，於112年9月15日與系爭房屋所有權人陳連茂簽立契據為憑，有終止房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第329頁），堪信實在，是依前引規定及說明，被告在系爭期間無權占用系爭房屋，自受有相當於租金之不當得利。本院審酌：系爭房屋所在基地，即高雄市○○區○○段000地號，面積2,232平方公尺，權利範圍萬分之41之土地（下稱系爭土地），按113年間申報地價為每平方公尺10,046元，計算基地總價為91,933元，有土地登記謄本為憑（見本院卷第327頁，計算式：10,046×[2,232×0.0041]=91,932.95，元以下四捨五入，下同）；而系爭房屋之申報現值為288,900元，有房屋稅113年課稅明細表為憑（見本院卷第281頁），據此計算系爭房屋暨基地申報總價年息10%為38,083元，相當於每月3,174元（計算式：[91,933+288,900]×10%=38,083.3；38,083÷12=3,173.5）。原告請求被告給付系爭期間（共2個月）無權占用系爭房屋所獲利益6,348元（計算式：3,174×2=6,348），未逾土地法第97條第1項規定之租金限額，應屬可採。

㈡又被告於系爭租約終止時，未遵期遷出並返還系爭房屋，截至112年9月15日始行遷出乙節，業經本院審認如前，依系爭租約第14條第3項後段約定，原告自得向被告請求系爭期間之違約金。本院審酌：系爭租約原約定租金為每月16,000元，而系爭租約第14條第3項後段約定之違約金性質上係屬損害賠償額預定性違約金，原告在系爭期間因被告無權占用系爭房屋，致無從按原訂包租代管計畫使用收益，而喪失預期可得利益，核其損失與系爭租約原約定租金相當等一切情

事，認原告按每月16,000元向被告收取系爭期間之違約金共32,000元係屬適當可採（計算式：16,000×2=32,000）。

㈢再者，原告主張系爭租約存續期間為被告墊付自111年7月起至112年9月15日止之電費948元、水費2,595元、瓦斯費2,233元，並為被告清運遺留在系爭房屋內之廢棄，支出清運費16,000元，合計墊付21,776元等情，有卷附台灣電力公司繳費通知單、台灣自來水公司繳費憑證、欣高石油氣股份有限公司繳款明細、電子發票、統一發票為憑（見本院卷第275至279、197頁），堪認實在。依系爭租約第5條、第19條第2項約定，被告應負擔前開費用卻由原告代為繳納完畢，原告請求被告返還前開墊付款21,776元，亦屬有據。

六、綜上所述，被告應給付原告租金96,000元、不當得利6,348元、違約金32,000元及墊付款21,776元，合計156,124元（計算式：96,000+6,348+32,000+21,776=156,124），應堪認定。從而，原告依系爭租約之法律關係及民法第179條規定，請求被告給付156,124元，及自起訴狀繕本送達翌日112年4月13日起（見本院卷第69頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、末按本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序事件，就本判決主文第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條、第91條第3項、第389條第1項第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

高雄簡易庭　法　　官　賴文姍

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書　記　官 許弘杰