

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2805號

原告 謝曾秀美

謝騰宇

謝明峻

謝佳宏

上四人共同

訴訟代理人 蘇淑華律師

被告 吉視光學有限公司

法定代理人 黃張美寬

被告 宋祈宜

上二人共同

訴訟代理人 蘇俊誠律師

上列當事人間請求租金等事件，本院民國（下同）114年5月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告吉視光學有限公司應給付原告新台幣（下同）267萬9,450元及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔1/10，餘由被告負擔，並應於裁判確定

之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

四、本判決所命給付得假執行，但被告吉視光學有限公司如以267萬9,450元預供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、原告主張：其等之被繼承人謝○○於99年10月3日將所有位於○○市○○區○○○路000號之0樓及騎樓（下稱系爭房地）出租予被告2人（下稱系爭租約），謝○○於000年0月00日死亡，原告4人繼承系爭租約，系爭租約之期限至111年12月31日，並約定第1年租金每月4萬元，嗣後逐年每月增加1,000至2,000元不等，原告4人已通知被告繼承之事實，但被告宋祈宜在陸續以現金支付108年6月至110年1月之租金後，突然要求以開立支票之支付方式支付租金，經原告4人拒絕以開立支票方式給付租金，然被告宋祈宜自110年2月起至112年12月30日仍繼續占用系爭房地，卻拒絕給付租金，依系爭租約第4條之約定，請求被告給付110年2月至111年12月之租金136萬9,000元（ $59,000 \times 11$ 【110年2至12月】+ $60,000 \times 12$ 【111年1至12月】=1,369,000）；依民法第184條侵權行為及第179條不當得利之規定，請求被告給付112年1至12月占用系爭房地之損害賠償或相當於租金不當得利72萬元（ $60,000 \times 12 = 720,000$ ）；依系爭租約第8條之約定，請求被告給付系爭房地回復原狀所需花費35萬0,450元；依系爭租約第11條第2項之約定，請求被告2人給付112年未及時遷出返還系爭房地之相當於租金1倍違約金72萬元（ $60,000 \times 12 = 720,000$ ）。並聲明：(一)被告2人應共同給付原告315萬9,450元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)前項所命給付，如任一被告已給付原告，於其給付範圍內，免給付義務；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告宋祈宜非系爭租約之承租人，原告就被告宋祈宜所訴，自屬無據。又系爭租約之出租人為謝○○，謝○○死亡後，被告吉視光學有限公司（下稱被告公司）無從得

01 知何人繼承系爭租約之權利義務，一再請求原告提出確切證
02 明，原告均不願意，迫不得已，只得暫緩繳付租金，是被告
03 公司並無原告所主張可歸責之違約情形。況原告在112年間
04 尚且還提出新租約，為訂定新租約之要約，但被告公司基於
05 未能確切知悉何人為正確繼承人之原因，未同意簽署新約，
06 惟雙方在112年既有商議續約一事，自不能認被告公司有違
07 約情事，原告違約金之請求當屬無據。另被告公司亦否認回
08 復原狀35萬0,450元之必要性。並聲明：(一)原告之訴及假執
09 行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
10 假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)依原告提出之2份系爭租約以觀，被告宋祈宜皆非承租人

13 (見本院卷第17至31頁、第43至55頁)，則不論系爭租約是
14 否如原告所主張由被告宋祈宜出面承租、被告宋祈宜是否上
15 開2份系爭租約承租公司之主要負責人、系爭租約之租金是
16 否由被告宋祈宜負責支付，均難認被告宋祈宜應負本件承租
17 人之責，原告訴請被告宋祈宜為本件之給付，當屬無據，先
18 予敘明。

19 (二)行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條
20 第2項定有明文。系爭租約之原始出租人謝○○係000年0月0
21 0日死亡，原告謝曾秀美為謝○○之○○，原告謝騰宇、謝
22 明峻、謝佳宏為謝○○與原告謝曾秀美之○○、○○、○
23 ○，此有戶籍謄本4份附卷可稽（見本院卷第33至39頁），
24 則原告4人當得於謝○○死亡後，因繼承而承受謝○○關於
25 系爭租約之權利、義務，而得向被告公司收取系爭租約之租
26 金。至被告公司雖辯稱其無從得知何人繼承系爭租約之權利
27 義務，但原告4人主張謝○○死亡後，被告公司仍陸續以現
28 金支付108年6月至110年1月租金之事實，為被告公司所不爭
29 執，堪信為真實，則顯見在謝○○死亡後約1年半之時間
30 內，系爭租約之進行仍一如往昔，並無任何違常，則被告公
31 司突自108年2月後，以無從得知何人繼承系爭租約之權利義

01 務，一再請求原告4人提出確切證明，原告4人不願意提出繼
02 承資料為由，辯稱得暫緩繳付系爭租約之租金，衡之上開誠
03 信原則之規定，堪認被告公司所辯於法無據。且縱使被告公
04 司曾交付以謝○○為受款人之劃有平行線支票，但謝○○既
05 已死亡，並無法以謝○○之名託收取款，是尚難因被告公司
06 交付以謝○○為受款人之劃有平行線支票，逕認被告公司已
07 支付系爭租約之租金，併予敘明。

08 (三)如上所述，原告4人可請求系爭租約之租金，而就本件原告4
09 人所請求110年2月至111年12月之租金136萬9,000元，被告
10 就其金額並未加以爭執，則原告4人得請求被告公司給付110
11 年2月至111年12月之租金136萬9,000元，應可認定。

12 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
14 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
15 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
16 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
17 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最高法
18 院61年台上字第1695號民事判例要旨可資參照，上開原則，
19 於占用房地當亦有適用。而兩造既不爭執系爭租約於111年1
20 2月31日約滿後，並未順利訂立新租約，且被告公司亦不爭
21 執其於112年全年期間繼續在系爭房地營業，則原告4人當可
22 依民法第179條不當得利之規定，請求被告公司給付112年1
23 至12月占用系爭房地之相當於租金不當得利72萬元（60,000
24 $\times 12 = 720,000$ ）。

25 (五)房屋有改裝設施之必要（1樓牆面部分打通及樓梯旁之窗戶
26 打除，並以鋼樑補強打通牆面左右及上方（如附件1），需
27 經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設，但不得影響
28 主要結構。承租人租約到期返還房屋時應拆除裝潢，共同牆
29 面及落地鋁拉門等應重新修復，使其恢復為原有之支撐強
30 度、功能及外觀；加壓馬達退租時需回復室內，系爭租約第
31 8條第2、5款記載甚明（見本院卷第49頁）。而原告就其主

01 張被告公司搬離後，系爭房地需花費35萬0,450元以回復原
02 狀之事實，已提出系爭房地返還時現場照片、復原之工程報
03 價各1張為證，經核，尚無顯不合理之處，而被告公司並未
04 詳細說明復原工程報價項目、費用中有何不合理之處，僅泛
05 稱未證明其必要性，所辯自無可採。故而原告4人當可依系
06 爭租約第8條第2、5款之約定，請求被告公司給付系爭房地
07 回復原狀所需花費35萬0,450元。

08 (六)約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
09 2條定有明文。又租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還
10 出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利，並不得向出租方請
11 求遷移費或其他任何費用；承租人未即時遷出房屋時，出租
12 人每月得向承租人按照當月租金壹倍按日計算之違約金至遷
13 讓完竣，承租人及保證人不得有異議，系爭租約第11條亦有
14 約定。然本件依被告公司所辯，系爭租約到期後，原告尚有
15 提出新的租賃契約書，上開事實為原告所不爭執，顯見兩造
16 間原有使租賃關係持續之意，則被告公司之違約占用，堪認
17 有一定之情由，爰將違約金部分酌減為每月2萬元，而被告
18 公司違約占用12個月，則原告4人可請求被告公司給付之違
19 約金為24萬元。

20 四、綜上所述，原告4人所訴於請求被告公司給付267萬9,450元
21 (1,369,000+720,000+350,450+240,000=2,679,450)，及自起訴狀送達翌日（即113年10月1日，見本院卷第7
22 7頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延
23 利息之範圍，於法有據，應予准許（原告4人聲明第1項雖係
24 請求被告公司與被告宋祈宜共同給付，但聲明第2項既已表
25 示「前項所命給付，如任一被告已給付原告，於其給付範圍
26 內，免給付義務」，顯見有請求「連帶」給付之意，是當可
27 准由被告公司完全給付，併予敘明）。超過上開範圍之所
28 訴，於法無據，不應准許。又原告勝訴部分，應依民事訴訟
29 法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第3
30 92條第2項之規定，依職權宣告被告公司得預供擔保，免為
31

01 假執行。再者，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法
02 及所舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論
03 列，併此敘明。

04 五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
05 文（訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3
06 項）。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
08 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
14 書 記 官 武凱葳