

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1685號

原告 森富國際開發有限公司

法定代理人 顏名輝

訴訟代理人 吳政勳律師

被告 合鑫工程顧問有限公司

法定代理人 張美煌

訴訟代理人 林弘炤

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟貳佰肆拾壹元，及其中新臺幣捌仟元
自民國一一三年七月二十一起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌仟貳佰肆拾壹元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程
序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所
生之爭執涉訟者；不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡
易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前
項之合意，民事訴訟法第427條第2項第1款及第4項分別定有
明文。查本件原告起訴時訴訟標的金額固為新臺幣（下同）
565,265元（見本院卷第7頁起訴狀），原應適用通常程序，
然原告請求如附表項目中包含兩造依房屋定期租賃契約所生
之費用，且兩造於本院審理中就適用簡易程序均未抗辯而為

01 本案之言詞辯論，參諸前揭規定，亦視為已合意適用簡易程
02 序，合先敘明。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：被告於民國111年3月20日向伊承租高雄市○○區
05 ○○○路000號建物第502室房屋（下稱系爭房屋），約定租
06 期自111年3月20日起至112年3月19日止，每月租金32,000元
07 （下稱系爭租約），被告並已繳納押金64,000元。嗣被告於
08 112年3月19日租期屆至後，繼續占用系爭房屋，伊未為反對
09 之意思表示，應認兩造就系爭房屋成立不定期限租賃關係，
10 然被告遲未給付租金，經伊催告並於113年3月18日以存證信
11 函為終止租約之意思表示後，被告始於113年3月19日向本院
12 聲請提存系爭房屋自112年5月起至113年3月止之租金共352,
13 000元，顯有遲延給付租金之情，依系爭租約第3條第2、5項
14 之約定，被告遲延給付租金時，每遲延2日，須給付如附表
15 編號1、2滯納金及違約金。又被告後雖搬離系爭房屋，然於
16 使用系爭房屋期間，積欠伊如附表編號3至5之費用未繳納，
17 且被告未與伊點交、亦未返還系爭房屋之鑰匙與磁扣，爰依
18 民法第184條第1項、第199條、231條第1項之規定、系爭租
19 約第4條之約定起訴。聲明：(一)被告應給付原告565,265元，
20 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
21 之利息。(二)被告應自113年3月20日起至返還系爭房屋之日
22 止，按月給付原告34,200元。

23 二、被告則以：本件係因原告遭訴外人中華郵政股份有限公司向本院
24 聲請對原告為強制執行，伊收受本院112年度司執全130號執
25 行命令，告以不得對原告給付租金，伊遂分別於113年3月19
26 日及113年9月20日提存應給付予原告之租金於本院，並無積
27 欠租金之意思，原告自不得請求滯納金。又伊於系爭租約屆
28 其終止後，因上開執行命令致無法與原告簽訂新租約，然伊
29 已於113年8月7日搬離系爭房屋，原告請求違約金亦無理
30 由，又原告於租賃期間從未向伊表示要繳交或結算過電費、
31 伊僅有使用系爭租約附贈之編號46號車位及後來多承租之另

01 1停車位，然均有現金交付停車位費用予原告，而機車位係
02 原告免費提供大家使用；另原告於遭強制執行後，長期未派
03 人打掃系爭房屋所在大樓公共區域並清運垃圾，伊僅是先將
04 垃圾集中在走廊，每週由伊之員工拿到1樓集中堆置，並無
05 堆積垃圾未清理之情，況伊所繳納每月租金已包含清潔費，
06 自不應再向伊請求等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由

08 (一)原告主張被告於111年3月20日向伊承租系爭房屋，約定租期
09 自111年3月20日起至112年3月19日止，每月租金32,000元，
10 被告並已繳納押金64,000元。嗣被告於112年3月19日租期屆
11 至後，繼續占用系爭房屋，伊未為反對之意思表示，應認兩
12 造就系爭房屋成立不定期租賃關係，然被告遲未給付租
13 金，經伊催告並於113年3月18日以高雄站前郵局000013號存
14 證信函為終止租約之意思表示後，被告始於113年3月19日向
15 本院聲請提存系爭房屋自112年3月20日起至113年3月19日止
16 之1年租金共352,000元等情，業據提出等件為證（見本院卷
17 第頁），經核與其所述相符，並經本院依職權調閱本院113
18 年度存字第412號卷宗核閱無訛（見外放卷），首堪採信。

19 (二)茲就原告聲明第1項請求如附表所示項目有無理由，分述如
20 下：

21 1.附表編號1滯納金部分：

22 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
23 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
24 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
25 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
26 約金視為因不於適當時期或依適當方法履行債務所生損害之
27 賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金之性質可區分
28 為「損害賠償總額預定性違約金」及「懲罰性違約金」，其
29 效力各自不同，前者係以違約金作為債務不履行所生損害之
30 賠償總額，後者則以強制債務之履行為目的，確保債權效力
31 所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約

01 金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約
02 定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，如無從依當
03 事人之意思認定違約金之種類，即依民法第250條第2項之規
04 定視為損害賠償總額預定性違約金。

05 (2)查系爭租約第3條第2項約定：「租金應按契約期限內繳清，
06 逾期未繳租金時，每逾期2日，乙方（被告）須支付每月租
07 金2%作為滯納金，並當月結清。」（見本院卷第17頁），並
08 未規定除應按上開標準計算滯納金外，原告尚得請求其他損
09 害賠償，且該計罰之標準係以欠繳租金額按每2日以1%計
10 算，則依前揭說明，堪認該滯納金之規定係屬因被告不履行
11 給付價金之義務而生損害賠償總額預定性質之違約金，並非
12 懲罰性質違約金。又被告雖抗辯於112年4月25日收受本院11
13 2司執全意字第130號執行命令，遭命不得對原告給付租金，
14 伊遂於113年3月19日向本院聲請提存租金，並非不願給付租
15 金等語，惟被告係於113年4月15日始聲請提存系爭房屋自11
16 2年5月起至113年3月止之1年租金352,000元，有本院113年
17 度存字第412提存通知書可佐（見外放提存卷），應認被告
18 於113年4月15日始生清償積欠租金之效力，是原告主張被告
19 有遲延給付租金之事實，堪可採信。

20 (3)惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
21 252條定有明文。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
22 務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定
23 性違約金均有適用。至於當事人約定之違約金是否過高，須
24 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡
25 量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債
26 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
27 約金是否過高。本件審酌原告前已遭中華郵政股份有限公司
28 聲請假扣押，被告並經本院執行處以112司執全意字第130號
29 執行命令命於扣押命令效力範圍內不得將租金交予原告等
30 情，有上開執行命令在卷可佐（見本院卷第115頁），而原
31 告復未釋明其受有何具體之損害，則原告主張按遲延租金每

2日以1%計算至113年3月19日之違約金，即每月4,800元（計算式： $32,000 \times 1\% \times 30 \div 2 = 4,800$ ），實屬過高，是本院認原告既未釋明因被告遲延給付租金受有何具體損害，其得請求被告給付之違約金，應依民法第205條之規定，酌減至5,000元，方屬公允，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

2.附表編號2違約金部分：

(1)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450條第1項及第2項前段定有明文。出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明文。又系爭租約第3條第5項前段約定：「乙方於終止租約或租賃期滿未續約而不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租5倍計算之違約金」（見本院卷第19頁）。

(2)查原告主張於113年3月18日以存證信函通知被告因積欠1年租金故兩造租約已終止等情，業據提出高雄站前郵局存證號碼000025號存證信函暨回執在卷（見本院卷第25-29頁），原告於上開存證信函內表示：「…現今無論貴司如何主張，本司均主張貴司的租賃契約已經因貴司自始終未付租金已達2個月自行終止（如今已經未付租金長達1年）。退步言之，即使台端主張本司於此段期間始終未正式表達終止，最遲也於本存證信函送達時終止。…」（見本院卷第25-27頁），堪認原告已有為終止兩造租賃關係之意思表示，且被告遲於113年4月15日始聲請提存系爭房屋自112年5月起至113年3月止之1年租金352,000元，業經本院認定如前，則被告於113年3月19日收受上開存證信函（見本院卷第29頁）時，仍處於積欠1年租金之狀態，於扣除被告承租時已繳納之2個月押金64,000元，被告仍積欠原告10個月租金，原告以上開存證信函向被告為終止租賃關係之意思表示，核屬有據。又兩造既未於系爭租約中約明屬懲罰性違約金，揆諸上開判決意旨，即應視為賠償總額預定性質。該等違約金之目的既為填

01 補原告之損害，本院審酌原告若無法如期收回系爭房屋，其
02 所受損害應為未能另行出租之租金損失，而此部分損失原告
03 已得向被告請求每月相當於租金之不當得利獲得填補，及被
04 告違約而生之催告返還系爭房屋、協商處理等成本損失，併
05 衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系爭租約第3條
06 第5項前段關於違約金之約定尚嫌過高，應酌減為3,000元為
07 適當，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

08 **3.附表編號3電費部分：**

09 原告主張系爭房屋自111年3月20日至113年4月24日之電費共
10 18,697元，應由被告負擔，然經伊詢問中華郵政股份有限公
11 司以被告從未繳納等情，固據提出電錶照片1張及存證信函
12 在卷（見本院卷第47、51頁），惟經被告以前詞置辯。查該
13 存證信函內容為原告自陳之詞，又原告未說明該電錶照片拍
14 攝日期，且該電錶至多僅能證明系爭房屋截至原告拍攝之日
15 時之用電度數為8068.7度，且就原告是否有代被告墊付等
16 情，原告未舉證以實其說，本院自難僅憑電錶照片及存證信
17 函內原告自陳之詞遽認原告有代被告清償其所應繳納電費之
18 事實，故原告此部分主張，不應准許。

19 **4.附表編號4停車費部分：**

20 原告主張被告積欠停車位費用5,400元一節，僅提出兩造LIN
21 E對話紀錄截圖（見本院卷第57頁），為被告以前詞置辯。
22 查被告雖自承除46號車位外另有承租1車位，然原告並未具
23 體說明兩造約定的車位收費計價標準，且該LINE對話紀錄截
24 圖中亦僅有原告自行製作之收費表格，難以此遽認被告有使
25 用且積欠停車費5,400元之事實，原告請求要屬無稽，不應
26 准許。

27 **5.附表編號5清潔費部分：**

28 原告主張被告在系爭房屋所在5樓之公共走廊堆積垃圾，致
29 伊須另支出清潔費4,528元等情，固據提出估價單及照片在
30 卷（見本院卷第59-63頁），惟估價單僅為預估費用，原告
31 並未提出發票等證明已支出該筆清潔費之證據，自難認原告

01 受有支出該筆費用之損害，原告此部分主張，亦屬無據，不
02 應准許。

03 (三)原告聲明第2項部分：

- 04 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
05 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
06 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
07 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
08 分別定有明文。而無權占有他人之房屋及土地，可獲得相當
09 於租金之利益，為社會通常之觀念。
- 10 2.查系爭租約已於113年3月19日終止，業經本院認定如前，而
11 被告自承於113年8月7日搬離系爭房屋，原告據以請求被告
12 返還金額之請求權基礎既係依民法不當得利為據，必以被告
13 受有利益為前提，被告既自承其於113年8月7日前仍占有使
14 用系爭房屋，是原告請求被告給付自113年3月19日起至113
15 年8月7日止被告占有系爭房屋期間，無法律上原因而受有相
16 當租金之利益，應屬有據，至113年8月8日後部分，原告既
17 不能證明被告有繼續占有使用系爭房屋之事實，其請求自11
18 3年8月8日後相當於租金之不當得利，即屬無據，不應准
19 許。又原告雖非系爭房屋所有權人，然原告係向中華郵政股
20 份有限公司承租包含系爭房屋在內之高雄市○○區○○路
21 000號建物（下稱系爭建物），再將系爭房屋轉租給被告等
22 節，為被告所自承（見本院卷第143頁），則自系爭租約於1
23 13年3月19日終止後，卷內既無證據顯示原告與中華郵政股
24 份有限公司間之系爭建物之租賃關係亦已終止，應認原告基
25 於向中華郵政股份有限公司承租系爭建物，系爭建物包含系
26 爭房屋自113年3月19日起至113年8月7日止之占有、使用利
27 益應歸屬原告享有，原告自得請求被告給付自113年3月19日
28 起至113年8月7日止無權占有、使用系爭房屋相當於租金之
29 不當得利。再併觀兩造原約定系爭房屋之租金每月32,000
30 元，自應以該數額作為計算不當利益之基準，即原告得請求
31 之數額為135,467元（被告前已提存112年5月至113年3月之

租金，故此部分請求應自113年4月份起算至113年8月7日，共4月7日，計算式： $32,000 \times 4 + 32,000 \div 30 \times 7 = 135,466.6$ ，小數點以下四捨五入）。然被告已於113年9月20日繳納自113年4月起至113年8月7日止之租金135,226元予本院執行處，經中華郵政股份有限公司收取等情，為兩造所不爭執（見本院卷第188、189頁），亦有被告提出函文、支票及本院電話紀錄在卷可稽（見本院卷第127、131、179頁），堪信為真實，應認被告就積欠相當於租金之不當得利135,467元中，已清償135,226元，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利241元（計算式： $135,467 - 135,226 = 241$ ），應予准許，逾此範圍則屬無據，不應准許。

(四)從而，原告得請求被告給付之金額為8,241元（計算式： $5,000 + 3,000 + 241 = 8,241$ ）。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第199條、231條第1項之規定、系爭租約第4條之約定，請求被告給付8,241元，及其中8,000元自113年7月21日（見本院卷第81頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定諭知被告得供相當擔保金額後免為假執行。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
高雄簡易庭 法 官 林 容

以上正本係照原本作成。

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
書 記 官 冒佩好

附表：

編號	原告請求項目	原告請求金額	本院認定金額
1	被告遲延給付112.3.20~113.2.20租金之1%滯納金	376,640元	5,000元
2	違約金	160,000元	3,000元
3	111.3.20~113.4.24電費	18,697元	0元
4	停車費	5,400元	0元
5	清潔費	4,528元	0元
合計		565,265元	8,000元