

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3223號

原告 啟展企業股份有限公司

法定代理人 吳新賢

被告 奇藝室內裝修工程有限公司

兼

法定代理人 李國伸

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、奇藝室內裝修工程有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○街00號廠房（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，及自民國112年6月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬3000元。

二、奇藝室內裝修工程有限公司與李國伸應自民國112年6月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣6萬6000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由奇藝室內裝修工程有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告於本院審理中變更法定代理人為「吳新賢」，有公司變更登記表可稽（見本院卷第67頁），並經其具狀承受訴訟（見本院卷第65頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）被告奇藝室內裝修工程有限公司（下稱奇藝公司，與李國伸合稱被告2人，分則逕稱其名）於民國109年6月10日向原告

承租新北市○○區○○街00號廠房分租乙間（下稱系爭房屋），雙方簽訂租約（下稱系爭租約）約定租期3年，即自109年6月10日起至112年6月9日止，每月租金新臺幣（下同）3萬3000元，應於每月10日給付。

（二）詎奇藝公司於租期屆滿後竟拒絕遷讓返還系爭房屋且避不見面，並於110年11月9日起至112年6月9日止，陸續積欠租金及原告代墊水電費，共計13萬9120元。房屋之交還及租金之給付迭經催討均不予置理。又自112年6月9日起租賃既已期滿，奇藝公司對租賃物即屬無權占有，自應按月賠償原告未收租金3萬3000元之損害迄交屋之日止。

（三）另依系爭租約第13條約定「乙方（即奇藝公司）如有違背本契約各條項之規定，或損害租賃房屋等情事時丙方（即李國伸）應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權。」、第6條約定「乙方於租期屆滿時，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方（即原告）每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」，據此請求李國伸應連帶賠償自112年6月9日起至遷讓之日止按月賠償16萬5000元之違約金（以租金5倍計算）。

（四）爰依系爭租約、租賃之法律關係、不當得利之法律關係（含代墊款、租約期滿後至返還前），提起本訴，並聲明：

1. 奇藝公司應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付3萬4,120元（即水電費、車位費）及自112年6月10日起至遷讓之日止，按月賠償3萬3000元。

2. 被告2人應連帶賠償自112年6月10日起至遷讓之日止，按月賠償16萬5000元。

二、被告2人則以：

（一）原告於7月初以口頭通知李國伸無法續租，但因原告張貼公告將於7月9號斷電，於是李國伸將其員工安排在7月17號回廠內安排場內遷移事項，哪知原告父親卻將其廠大門斷電，

01 後被告員工前去邀約原告父親可否將其電源開啟，原告父親
02 卻說不可能導致被告無法遷移。原告想無償擁有被告廠內的
03 百萬工具及貨車，原告強行不讓李國伸搬離，卻硬向李國伸
04 強行收廠租，實屬不公不道。

05 (二)原告於開庭時說李國伸積欠16個月電費是無稽之談，請原告
06 提出3年來的電費單據。李國伸長期出差，廠內無人，為何
07 每個月電費高達5、6千元，實不合理。

08 (三)並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)奇藝公司應返還系爭房屋，並應按月給付3萬3000元相當於
11 租金之不當得利：

12 1. 系爭租約第6條約定「乙方（即奇藝公司）於租期屆滿時，
13 除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
14 遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷
15 讓交還房屋時，甲方（即原告）每月得向乙方請求按照租金
16 5倍之違約金至遷讓完了之日，乙方及連帶保證人丙方（即
17 李國伸），決無異議。」，民法第450條第1項規定「租賃定
18 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」、第455條
19 前段「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」。

20 2. 系爭租約第2條約定，租期3年，即自109年6月10日起至112
21 年6月9日止，有系爭租約在卷可稽（見板簡卷第19-25
22 頁），且為兩造所不爭執，是原告主張奇藝公司應於租期屆
23 滿後之112年6月10日搬遷返還系爭房屋，依系爭租約第6條
24 約定、民法第450條第1項、第455條前段規定，核屬有據。

25 3. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損
26 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
27 者，亦同。」。而無權占有使用他人所有之土地，可獲得相
28 當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社
29 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參
30 照）。是無權占有他人之不動產，亦同。又所謂相當於租金
31 之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅

01 係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取
02 租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相
03 當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若
04 占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此
05 項相當租金利益之認定，可參酌原先出租時之租金數額，不
06 受法定租金額之限制。查，奇藝公司本應於租期屆滿後之11
07 2年6月10日搬遷返還系爭房屋，然迄未履行，則原告請求至
08 返還前給付相當於租金之不當得利，其數額應依系爭租約約
09 定之每月租金3萬3000元為計，即屬有據。

- 10 4. 李國伸固辯稱原告係為無償擁有奇藝公司廠內之百萬工具及
11 貨車，乃以斷電方式百般阻撓、強行不讓李國伸搬離，硬向
12 李國伸強行收廠租，實屬不公不道等語（見本院卷第103-10
13 5頁），然觀諸原告於112年7月5日、6日多次傳送LINE訊息
14 向李國伸表示「您的廠租租約也到期了，您還有要租嗎」、
15 「請問廠租部分如何處理，請回電」、「李先生，因您積欠
16 廠租已超過3個月以上，請您於7/6前跟我聯絡，協調積欠廠
17 租問題，否則將視同您違約，不再承租我的工廠，我會呈報
18 里長跟轄區派出所，處理後續問題」，並於7日傳送張貼於
19 系爭房屋門前之告示「本廠房租約已到期請與我聯絡廠租與
20 租約事宜，本廠房將於112年7月10日進行電力檢測與維修，
21 特以此告知」，並提供聯絡電話，然李國伸迄至同年月9日
22 始回覆「我星期三才有辦法到，就先這樣」，11日原告傳送
23 「請問您明天幾點要過來、我提早下班在工廠等您」（見本
24 院卷第81-91、107頁），足見原告多次詢問李國伸是否續
25 租、甚至表示願意配合時間在工廠會談，均未獲正面回覆，
26 難認有何李國伸所辯以各種方法百般阻撓不讓奇藝公司搬
27 離、以此強收廠租及霸佔廠內器具之情事，李國伸所辯並非
28 可採。

29 （三）原告請求被告2人應自112年6月10日起至返還系爭房屋之日
30 止，按月連帶給付16萬5000元，有無理由？

- 31 1. 系爭租約第6條約定「乙方（即奇藝公司）於租期屆滿時，

01 除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
02 遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷
03 讓交還房屋時，甲方（即原告）每月得向乙方請求按照租金
04 5倍之違約金至遷讓完了之日，乙方及連帶保證人丙方（即
05 李國伸），決無異議。」、第13條約定「乙方（即奇藝公
06 司）如有違背本契約各條項之規定，或損害租賃房屋等情事
07 時丙方（即李國伸）應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗
08 辯權。」。

09 2. 民法第252條規定「約定之違約金額過高者，法院得減至相
10 當之數額。」，又是否相當須依一般客觀事實、社會經濟情
11 況及當事人所受損害，債權可得享受之一切利益為衡量標
12 準；且違約金之核減，法院本得依職權為之，原無待當事人
13 之主張（最高法院49年台上字第807號、51年台上第19號判
14 例、91年度台上字第790號判決意旨照參）。

15 3. 奇藝公司本應於租期屆滿後之112年6月10日搬遷返還系爭房
16 屋，然迄未履行，則原告依系爭租約第6條，請求奇藝公司
17 按照租金5倍（即16萬5000）之違約金至遷讓返還為止，並
18 依第13條約定請求被告2人負連帶賠償責任，固屬有據。然
19 奇藝公司延遲返還系爭房屋，原告已依不當得利規定請求奇
20 藝公司給付上開期間內相當於租金之不當得利，則本院審酌
21 奇藝公司占有使用系爭房屋係做廠房使用及兩造經濟狀況等
22 一切客觀狀況，認原告按月請求1倍之違約金為妥適。是被
23 告2人自112年6月10日起至返還系爭房屋之日止，應按月連
24 帶給付原告6萬6000元（計算式：3萬3000×2）之違約金，原
25 告逾此範圍請求要屬無據。

26 （四）原告依不當得利請求法律關係，請求返還代墊之水電費、車
27 位費共計3萬4120元（見本院卷第101頁），有無理由？

28 1. 民事訴訟法第277條但書規定：「當事人主張有利於己之事
29 實者，就其事實有舉證之責任」，且按民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
02 高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。

- 03 2. 原告主張其為奇藝公司代墊水電費、車位費（即奇藝公司佔
04 用車位放置垃圾）乙節，為奇藝公司否認，辯稱：車位費原
05 告是免費提供廠租的人一個車位，原告上述電費，我長期出
06 差廠內長期沒有人，用電只有一台冰箱，為何每個月電費高
07 達5、6千元，實不合理，另原告主張我方積欠16個月電費是
08 無稽之談，請原告提出3年來的電費單據等語（見本院卷第1
09 01-105頁），原告則表示：車位部分是否免費我不清楚；
10 【問：關於積欠電費，有無收據？有無證據提出或聲請調
11 查？】答：每月都有開單給對方，但我手上沒有收據，亦無
12 證據提出或聲請調查等語（見本院卷第100-101頁），是原
13 告就車位費是否約定有償，並不知悉，另就代墊水電費部
14 分，則未提出其有代為支出費用之收據或證據，原告既不能
15 舉證，則此部分請求即無足採。

16 四、綜上所述，原告依系爭租約、租賃及不當得利之法律關係，
17 請求「1. 奇藝公司應將系爭房屋遷讓返還原告，及自112年6
18 月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬300
19 0元。2. 被告2人應自112年6月10日起至遷讓返還系爭房屋之
20 日止，按月連帶給付原告6萬6000元。」為有理由，應予准
21 許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
23 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
24 響，爰不另一一論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
26 書。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
28 民事第五庭 法 官 劉容好

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 1 日
02 書記官 吳佩玉