

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第194號

原告 小洪實業股份有限公司

法定代理人 洪慶輝

訴訟代理人 粘舜權律師

複代理人 粘世旻

被告 劉博鈞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）532,596元，及自民國112年6月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔56%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時之聲明為：

(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓（建物權狀登記四樓）房屋騰空遷出返還原告。(二)被告應自民國112年1月10日起至返還房屋之日止，按月給付原告8萬元。嗣於本院審理中將訴之聲明(一)部分撤回，及具狀將聲明(二)部分追加為：被告應給付原告952,596元及法定利息等語。核原告所為乃減縮、擴張應受判決事項聲明，合於上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)兩造於106年12月17日就原告所有之門牌號碼新北市○○區
03 ○○路000號5樓房屋成立租賃契約，租期自107年1月10日起
04 至112年1月9日止，每月租金8萬元，押租金為16萬元（下稱
05 系爭房屋、系爭租約）。嗣原告以存證信函通知被告屆期將
06 不再續租，而被告於租賃法律關係終止後仍繼續使用系爭房
07 屋，故被告應給付原告自112年1月9日起至112年4月11日止
08 相當於租金之不當得利252,000元、2倍租金之違約金504,00
09 0元，另請求給付水電費21,096元、律師費6萬元、垃圾清運
10 費115,500元，共計952,596元。為此，爰依系爭租約、不當
11 得利及租賃之法律關係提起本件訴訟等語。

12 (二)另補充二個月押金抵至2月9日，2月9日以後就有不當得利問
13 題。

14 (三)聲明：

15 1.被告應給付952,596元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息。

17 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)108年度訴字第2398號案件原告就有告伊，後來撤回，如附
20 件一。112年度重簡字第279號案件也是給付租金等，於今年
21 5月2日要開庭，裡面資料都是關於污水處理。系爭租賃物，
22 已經返還，也拆除恢復原狀了，如附件三。當初我租賃時，
23 裡面就是開放空間，上一個房客本來就有隔房間，廁所是房
24 東做的，伊就是返還原本的租賃樣子，其他東西拆除了。1
25 月2日就已經撤離那間房屋。

26 (二)系爭房屋原告交給被告裝潢前，為四間房間（大房間）輕隔
27 間及六間廁所，原告已於112年1月2日於租賃範圍內全數拆
28 除完畢，業已恢復原狀。另請原告提出水電單據，確認使用
29 度數為何。

30 三、本院之判斷；

31 (一)原告主張被告於租賃法律關係終止後仍繼續使用系爭房屋至

112年4月11日始點交系爭房屋返還原告之事實，業經兩造於
本院112年6月8日言詞辯論期日當庭確認系爭房屋之點交期
日為112年4月11日而不爭執，並據原告提出系爭租約、郵局
存證信函、水電費收據、統一發票、律師委任契約書及系爭
房屋點交後屋況照片等件為證，是依本院調查證據之結果，
堪認原告之主張為真實。

(二)茲就原告之各項請求，論述如下：

1.相當於租金不當得利：

承租人於租賃關係消滅後，如拒不交還租賃物，出租人除得
訴請法院判令承租人交還租賃物外，並得依不當得利之法則
請求承租人返還相當於租金之不當得利。又按租賃契約押租
金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
消滅後，承租人如有欠租、債務不履行或其他相關之應負債
務時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。於抵充後
倘猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上
字第1631號、104年度台上字第1569號判決意旨參照）經
查，被告締約時有交付相當於2個月租金之押租金共計16萬
元，為兩造所不爭執，核此2月押租金應用以抵充被告所積
欠之租金。而原告雖於112年3月30日當庭表示：「二個月押
金抵至2月9日，2月9日以後就有不當得利問題。」等語。然
而並未提出被告於系爭租約屆滿前已積欠原告租金之相關證
據，則原告本於不當得利之法律關係，請求被告自租賃關係
消滅二個月後即自112年3月9日起至112年4月11日返還系爭
房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利合計為84,000
元（計算式：84,000元×1個月、含5%營業稅），為有理由，
應予准許，逾此部分，則不應准許。

2.違約金：

(1)按除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生
損害之賠償總額（最高法院108年度台上字第81號民事判決
參照）。約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之
數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待

債務人之聲請（最高法院103年度台上字第179號民事判決參照）。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。

(2)經查，系爭租約第4條第4項約定：「…如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請照租金再加（壹倍）之違約金…，乙方決無異議」，復第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金捌萬元整」等語，有系爭租約附卷可參（本院卷第16至17頁），而後者約定之內容已包含在前條約定之文義內，足認系爭違約金未約明屬懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性質。本院審酌原告於租約屆期後被告遲至112年4月11日歸還系爭房屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，日前疫情期間造成生計困難等因素，認原告請求按月以租金再加壹倍之違約計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月以租金之金額含稅計算即84,000元為適當，則被告應自112年1月起至111年4月止，按月依租金金額即84,000元計付違約金合計252,000元（計算式：84,000元×3個月），逾此範圍，即無可採。

3.水電費用：

依系爭租約第7條第1項約定：「印花稅各自負擔，房屋之捐稅由甲方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔。…」（本院卷第17頁），是兩造已約定系爭房屋之水電費由被告負擔。查原告主張被告因積欠水電費，經原告代墊水費1,887元、電費19,209元等節，已據提出水電費帳單為憑，且被告對此僅表示原告應提供單據供其核對（見112年3月30日庭呈之民事陳報狀第3頁），則原告請求被告給付欠繳水費及電費合計21,096元，自應准許。

4.垃圾清運費：

01 原告主張系爭房屋點交時室內雜物垃圾並未清除，原告嗣委
02 由第三人代為清運，支出清運費115,500元，業據提出統
03 一發票為證，經本院比對被告提出標註於106年12月20日裝
04 系爭房屋裝潢前之照片（被告附件三第1頁），堪認原告於1
05 06年12月間將系爭房屋交付被告時，雖尚未裝潢，但絕非滿
06 地裝潢拆卸後之垃圾雜物，足認原告此部分垃圾清運費用之
07 請求，應屬有據。

08 5. 律師費用：

09 系爭租約第6條第2項後段約定：「如訴訟時，其訴訟費用，
10 律師費用一切歸乙方負責，乙方並願拋棄先訴抗辯權。」，
11 有系爭租約在卷可稽（本院卷第17頁）。本件被告於租賃期
12 限屆滿後，未返還系爭房屋予原告，顯已違反系爭租約。原
13 告為取回系爭房屋，委任律師即其訴訟代理人協助處理，並
14 支出律師費用6萬元，有其提出之委任契約在卷可憑，是原
15 告自得依上開約定請求被告給付律師費6萬元，自屬有據。

16 6. 綜上以析，被告應給付原告532,596元（計算式：相當於租
17 金不當得利84,000元＋違約金252,000元＋水電費用21,096
18 元＋垃圾清運費115,500元＋律師費用6萬元），及自民事
19 準備書狀(一)送達被告即112年6月8日起（言詞辯論期日）至
20 清償日止，按年息5%計算之利息。

21 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
22 告給付532,596元，及自112年6月8日起至清償日止，按年息
23 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之部分，
24 則不應准許，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
26 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
27 敘明。

28 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
29 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
30 宣告假執行。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日
02 三重簡易庭 法 官 王凱俐
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日
09 書記官 李采錡