臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第429號

原　　告
即反訴被告　中華生產力有限公司
000000000000000000
法定代理人　王寶華
訴訟代理人　蔡坤旺律師
訴訟代理人　沈哲慶律師
被　　告
即反訴原告　陳國華
　　陳國泰
共　　同
訴訟代理人　吳存富律師
　　楊喬閔律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，於民國112年12月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣玖拾柒萬柒仟柒佰肆拾貳元，及自民國一百一十二年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之九十九，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：原告於民國108年11月15日與訴外人陳國榮簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向其承租坐落臺北市

○○○路0段000巷00號1樓電梯（下稱系爭電梯）及B2、B3建物（下稱系爭B2、B3建物），租期自109年3月1日起至119年3月1日止共10年，並約定每月租金新臺幣（下同）35,000元，原告已交付押金（保證金）7萬元，且雙方復約定系爭電梯驗完畢正式交付之日起支付第一個月租金。嗣後原告於同年11月22日使用系爭電梯時，發現仍有故障問題，以致運送工人之車輛無法運行，原告本身及員工皆被困於電梯之中，經原告與維修人員通話後才赫然發現該電梯有多次泡水情形，處於不能使用且不能維修之狀態，不僅系爭電梯相關牌照已經撤銷，其支柱管架也腐壞不堪，經原告一直聯絡陳國榮完成檢修，陳國榮皆用詐欺或生病等手段拖延，無意按原先約定更換新電梯以便交屋，以致未交付合於使用狀態之系爭電梯及系爭B2、B3建物供原告使用，更於109年5月18日以存證信函通知原告非法終止系爭租約，依系爭租約第6條第3款約定：「甲方（指出租人陳國榮）不得提前終止租約，否則應支付100萬元補償金。」陳國榮即應支付原告100萬元補償金；再者，系爭租契約第6條之標題為「違約處罰」，其第2款約定：「乙方（指原告）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金。」與前開第3款約定合併觀察，可見系爭租約第6條各款約定之內容，係以甲乙雙方有無違約為主軸，再進一步規劃各方應如何就彼此違約之情狀負擔何種賠償費用，因此縱認系爭租約第6條第3款約定，不足以作為原告請求權之基礎，亦應認該筆100萬元補償金實係具備懲罰性違約金之性質。另外，訴外人陳國榮對於原告所要求之提供合於使用狀態之電梯置之不理，經屢次催告修繕亦置若罔聞，顯已構成給付遲延。嗣因陳國榮已於109年8月20日死亡，被告為其繼承人，即應繼承陳國榮對於原告所負支付100萬元補償金（懲罰性違約金）之債務，又陳國榮已給付遲延，原告爰依民法第254條、第255條規定，再以起訴狀及準備狀繕本通知被告解除系爭租約，則陳國榮收取之

押金7萬元另構成不當得利，應將之返還原告。二者合計，被告共應給付原告107萬元。為此，爰依系爭租約第6條第3款約定、民法第179條不當得利規定，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行等事實。

二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

（一）訴外人陳國榮於108年11月15日與原告簽訂系爭租約，約定由訴外人陳國榮出租系爭電梯及系爭B2、B3建物予原告使用，並由原告按月給付租金35,000元，租期定於109年3月1日起至119年3月1日止。嗣訴外人陳國榮於109年8月20日逝世，被告為其繼承人，於處理訴外人陳國榮遺產之相關事項時，方知悉系爭租約之存在及原告於租期內均未曾按約定給付租金，被告遂於111年8月22日寄發存證信函催告原告於7日內給付所積欠之租金，否則終止系爭租約。然原告於同日收受上開存證信函後仍置之不理。

（二）訴外人陳國榮及被告並無任何違約情事，而係依系爭租約第6條第1款約定終止租約，自無對原告負有賠償損害及返還7萬元押金之責任：按乙方違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約，系爭租約第6條第1款定有明文。本件原告雖陳稱「....約定電梯驗完畢正式交付使用之日起支付第一個月租金，....陳國榮無意按原先約定更換新電梯以便交屋」等情。然尚且不論原告一方面主張出租人應將電梯驗完畢後方能正式交付，他方面又主張出租人應更換新電梯後方能正式交付，已前後矛盾，難信為真實，且綜觀系爭租約之全文內容，並無任何出租人應將電梯驗完畢後或更換新電梯後，方得正式交付承租人租賃使用，承租人方負有按月給付租金義務等約定存在，故原告之上開主張，實屬無據，要無採信。復觀系爭租約之全文內容，可知其租期始日為109年3月1日，此時租賃標的已處於可供

原告隨時租賃使用之狀態，然原告未曾依約給付租金，被告始以此為由向原告終止租約，自難認陳國榮或被告具有任何違約之情事，被告即無對原告負有賠償損害及返還7萬元押金之責任。況且，縱認本件租賃標的確需修繕(僅假設語氣非自認)，訴外人陳國榮或被告所負修繕租賃標的之義務，亦與原告依依約給付租金之義務，二者無給付及對待給付關係，故被告以原告未給付租金為由而終止租約，自屬適法。

（三）原告復未就其是否受有損害及受有何等損害舉證以實其說，被告予以否認：按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第第250條第2項定有明文；次按民法第二百五十條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決要旨參照）；又當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第二百五十條第二項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決要旨參照）。本件姑不論依系爭租約約第6條第3款所載內容，可知所稱之100萬元乃補償金非違約金，縱認所稱之100萬元性質屬於違約金(僅假設語氣

非自認），則於原告與訴外人陳國榮未另為約定之情況下，自應認此100萬元乃損害賠償預定性質之違約金，今原告既於本件請求被告給付100萬元損害賠償預定性質之違約金，自應另行就其是否受有損害及受有何等損害負舉證責任，惟原告未盡其舉證之責任。

（四）退萬步言，本件原告請求之100萬元違約金亦屬過高，應依民法第252條規定予以酌減至零元：按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；次按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決要旨參照）。末按「本院審以原告固未因COVID-19疫情而達須停止百貨公司之繼續營業，然觀諸109年3、4月確為疫情首波最嚴峻時期，餐飲服務業更受最大衝擊，來客量明顯下滑，被告確有受疫情影響，導致營收減少等情，本件違約事由顯非可完全歸責於被告。原告雖主張其違約金係為避免專櫃廠商片面中斷營業導致空櫃，將造成商場形象及實際營業損失，及後續招商將再次耗費人力及時間，惟被告撤櫃原因，乃兩造締約當時所未及想像，不必然係因被告之緣故，更難謂被告有何蓄意可言，被告違約情節輕微，尚不得以此作為酌定違約金之唯一依據。本院綜合考量原告所受損害、被告違約情節、現實社會經濟狀況受COVID-19疫情影響等一切情事，認為本件違約金應酌減至零，始為公允、適當。」（臺灣臺北地方法院110年度訴字第2025號判決要旨參照）查本件原告於系爭租約所定租期開始日起，均未曾按約定給付租金，而被告原非系爭租約當事人，係因訴外人陳國榮逝世後，方概括承受系爭租約所生之權利義務，是以無論訴外人陳國榮與原告間，是否存有「出租人應將電梯驗完畢後或更換新電梯後，方得正式交付承租人租賃使

用，承租人方負有按月給付租金義務」之約定存在，均為被告所無法知悉及查證，故本件縱有違約情事(僅假設語氣非自認)，顯非可完全歸責於被告；況且，原告就其是否受有損害及受有何等損害亦未舉證以實其說，故應認原告請求之違約金100萬元，自屬過高，應予以酌減至零元。

三、原告主張其於108年11月15日與訴外人陳國榮簽訂系爭租約，向其承租系爭電梯及系爭B2、B3建物，租期自109年3月1日起至119年3月1日止共10年，並約定每月租金35,000元，原告已交付押金（保證金）7萬元等事實，業據其提出系爭租約為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告另主張其與外人陳國榮復約定系爭電梯驗完畢正式交付之日起支付第一個月租金。嗣後原告於同年11月22日使用系爭電梯時，發現仍有故障問題，以致運送工人之車輛無法運行，原告本身及員工皆被困於電梯之中，經原告與維修人員通話後才赫然發現該電梯有多次泡水情形，處於不能使用且不能維修之狀態，不僅系爭電梯相關牌照已經撤銷，其支柱管架也腐壞不堪，經原告一直聯絡陳國榮完成檢修，陳國榮皆用詐欺或生病等手段拖延，無意按原先約定更換新電梯以便交屋，以致未交付合於使用狀態之系爭電梯及系爭B2、B3建物供原告使用，更於109年5月18日以存證信函通知原告非法終止系爭租約，依系爭租約第6條第3款約定：「甲方（指出租人陳國榮）不得提前終止租約，否則應支付100萬元補償金。」陳國榮即應支付原告100萬元補償金，此補償金亦具備懲罰性違約金之性質；另外，訴外人陳國榮對於原告所要求之合於使用狀態之電梯置之不理，經屢次催告修繕亦置若罔聞，顯已構成給付遲延。嗣因陳國榮已於109年8月20日死亡，被告為其繼承人，即應繼承陳國榮對於原告所負支付100萬元補償金（懲罰性違約金）之債務，又陳國榮已給付遲延，原告爰依民法第254條、第255條規定，再以起訴狀及準備狀繕本通知被告解除系爭租約，則被告收取之押金7萬

元另構成不當得利，應將之返還原告等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張之前揭與外人陳國榮約定系爭電梯驗完畢正式交付之日起支付第一個月租金、系爭電梯處於不能使用且不能維修之狀態，經原告一直聯絡陳國榮完成檢修，陳國榮皆用詐欺或生病等手段拖延，無意按原先約定更換新電梯以便交屋，以致未交付合於使用狀態之系爭電梯及系爭B2、B3建物供原告使用等情，既為被告所否，則原告此有利於己之事實，即應負舉證之責任。關於此點，原告雖提出其與陳國榮間之通訊軟體對話紀錄、與維修工人間之錄音檔等為證（見原證1至5），然被告已否認前開證物之形式證據力（即否認其為真正），且原告雖聲請訊問證人即系爭電梯維修人員為佐證，然經本院於112年5月31日言詞辯期日諭知原告應於2週內陳報證人之姓名及地址供調查，原告則始終未陳報，以致本院無從調查。據此可據，尚難憑原告提出之前開證據認定陳國榮出租之系爭電梯處於不能使用且不能維修之狀態，更不能認定陳國榮有更換新電梯以便交屋之義務。另綜觀系爭租約全文，未見須待系爭電梯驗完畢正式交付之日起，原告始應支付第一個月租金之約定，則原告本應依系爭租約第3條第1款約定，於每月1日、15日各給付半個月之租金。

（二）次按民法第423條固規定，出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。然所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準，倘該主觀上認知，依一般通常情況，足認租賃物可為正常使用、收益即可。本院為進一步查明系爭電梯是否處於不能使用之狀態，乃於112年8月23日會同兩造於系爭電梯現場勘驗，結果認：系爭

電梯可達系爭B2、B3建物，電梯開關可用搖控器操作，進入電梯後，請被告陳國華操控搖控器抵達B2，再從B2由被告陳國華操控搖控器至B3，從1樓至B2、B3，依現場操作可以正常使用，而B3、B2至1樓有樓梯可以連通等情，此有該日履勘筆錄1件及現場照片6幀附卷可稽，足見系爭電梯並無原告所稱不能使用之情事；復觀系爭租約所約定之租賃標的尚包含系爭B2、B3建物，但未於租約內特別約定租賃標的供何種用途使用，因此可認原告與陳國榮訂立租賃契約時所預設之共同主觀認知，應為系爭電梯可供正常使用即可，至於原告使用系爭電梯後如有修繕必要，乃其可依民法第430規定，行使催告陳國榮修繕，如陳國榮不為修繕，則得終止租約或自行修繕而請求陳國榮償還其費用或於租金中扣除之等權利之問題，不能反推論系爭電梯無法使用或陳國榮有更換新電梯以便交屋之義務。

（三）又原告雖主張依建築法第77條之1第1項規定，建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用，因此有查詢系爭電梯有無有效許可證之必要等情，而經本院依此聲請向臺北市建築管理工程處查詢，結果亦認系爭電梯未領有經內政部登記之檢查機構核發昇降設備使用許可證之紀錄，此有該處112年12月15日北市都建營字第1126049090號函在卷可稽，惟建築法前開規定係經立法院所「增訂」之條文，於92年6月5日經總統公布，於同年月0日生效，在此之前之建築法並無相類似之規定，該增訂條文，於建築法亦無溯及適用之規定，而系爭電梯所在建物係於82年取得使用執照（82使150號），此有原告提出之使用執照申請書、被告提出之系爭B2、B3建物登記第一類謄本在卷可憑，因此系爭電梯無須依建築法第77之4條第1項規定取得使用許可證，方得使用，即不應以此作為判斷是否合於所約定使用狀態之依據。

（四）再按系爭租約第6條第3款固約定：「甲方（指出租人陳國

榮）不得提前終止租約，否則應支付100萬元補償金。」而不論此之補償金究竟是否具備懲罰性違約金之性質，對照同條第1款約定：「乙方違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約....。」（此約定相當於民法第440條第1、2項規定）等情，可知第3款規定之適用應排除出租人得合法提前終止租約之情形。而本件出租人陳國榮已依系爭租約前開第6條第1款約定、民法第440條第1、2項規定合法約止系爭租約（理由詳下述反訴部分），原告即無從依同條第3款約定，請求被告支付100萬元補償金（或懲罰性違約金）。

（五）另按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，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（高法院 87年度台上字第1631號判決要旨參照）。亦即押租金之目的係於擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責，租賃關係縱使消滅，亦需待承租人無租賃債務不履行之情事時，方得請求出租人返還押租金。查本件被告業因原告租欠約定之租金而提起反訴請求被告給付，並主張抵充原告交付之押金7萬元，業經本院認定有所依據（理由詳下述反訴部分），則原告再依民法第179條不當得利規定，請求被告返還押金（保證金）7萬元，並非有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第6條第3款約定、民法第179條不當得利規定，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

貳、反訴部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

縮減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。本件反訴原告起訴時原聲明請求：反訴被告應給付反訴原告1,015,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣原告於112年10月11日以民事變更聲明狀變更聲明請求：被告應給付原告98萬元，及相同法定遲延利息。此核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、反訴原告起訴主張：反訴被告自系爭租約所定租期開始之日即109年3月1日起，至反訴原告於111年8月22日寄發存證信函催告反訴被告限期7日內給付所積欠之租金，否則終止租約時止，未曾給付租金予訴外人陳國榮或反訴原告，是以反訴原告於繼承後，自得依系爭租約第3條第1款約定：「每月租金新台幣35000元，每月分二次繳納，1號及15號各付半個月」，請求反訴被告給付自109年3月1日起至111年8月29日系爭租賃契約終止之日止之租金30個月共105萬元，扣除反訴被告已支付之押金7萬元後，反訴被告尚應給付98萬元；又如鈞院認訴外人陳國榮已於109年5月18日以存證信函（見原證6）終止租約，則另依民法179條不當得利規定，計算自109年5月18日起至111年8月29日止相當於不當得利之租金。為此，爰依系爭租約、不當得利之法律關係，提起本件反訴，並聲明請求：反訴被告應給付反訴原告98萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行等事實。

三、反訴被告則求為判決駁回反訴原告之訴，並辯稱：

（一）引用壹、本訴部分：一、之主張（略以訴外人陳國榮對於反訴被告所要求之提供合於使用狀態之電梯置之不理，經屢次催告修繕或更換新電梯亦置若罔聞，顯已構成給付遲延，反訴被告已依民法第254條、第255條規定，以起訴狀及準備狀繕本通知反訴原告解除系爭租約，自毋庸給付租金）。

（二）反訴原告並未舉證證明反訴被告何以構成民法179條不當

得利反還責任；且反訴原告於112年8月11日言詞辯論表示「房子目前是空的，無人使用」，又能使用系爭電梯（見被證4），代表反訴被告根本沒有使用系爭電梯及系爭B2、B3建物，縱認反訴被告有占有使用之事實（假設語，非自認），出租人陳國榮亦已於109年5月18日終止租約，依租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定，視為出租人已完成點交，自難認反訴原告得請求反訴被告給付相當於不當得利之租金。

四、反訴原告主張反訴被告自系爭租約所定租期開始之日即109年3月1日起，至反訴原告於111年8月22日寄發存證信函催告反訴被告限期7日內給付所積欠之租金，否則終止租約時止，未曾給付租金予訴外人陳國榮或反訴原告，是以反訴原告於繼承後，自得依系爭租約第3條第1款約定：「每月租金新台幣35000元，每月分二次繳納，1號及15號 各付半個月」，請求反訴被告給付自109年3月1日起至111年8月29日系爭租約終止之日止之租金30個月共105萬元等事實，則為反訴被告所否認，並辯稱訴外人陳國榮對於反訴被告所要求之提供合於使用狀態之電梯置之不理，經屢次催告修繕或更換新電梯亦置若罔聞，顯已構成給付遲延，反訴被告已依民法第254條、第255條規定，以起訴狀及準備狀繕本通知反訴原告解除系爭租約，自毋庸給付租金等情。經查：

（一）系爭電梯業經本院於本訴部分認定可供正常使用，並無不能使用且不能維修之狀態，更不能認定陳國榮有更換新電梯以便交屋之義務；另綜觀反訴被告提出之前開其於108年9月1日至10月15日間與出租人陳國榮間之對話紀錄（見原證1、2），可知雙方在系爭租約簽訂前，已就系爭電梯修繕問題進行協商與處理，其間陳國榮已數次表示「電梯檢修完成了」、「（傳送影片後）看到了嗎？（電梯）現在已經用好了」、「（傳送照片後）你看看照片這是昨天師傅修復的情況」、「我負責把電梯修理好了」、「現在已經修理完成你可以過來看」等情，最後陳國榮並於108

年10月15日通知原告派員至現場查看，並稱「滿意的在（再之意）簽約」，再觀系爭租約係於之後1個月即108年11月15日簽訂，若原告未派員至現場查看確認系爭電梯使用情形，何以會冒然簽約？益見系爭電梯於原告與陳國榮之共同主觀認知，應認為可供正常使用。再者，原告於本院112年5月31日言詞辯論時陳稱：陳國榮表示電梯修好了，叫我來交接，108年11月22日，我到現場時，電梯確實有重新粉刷，他把鑰匙給我，人就走了，後來我也沒有交付租金，也沒有進去使用。一直等候出租人把電梯修好，後來出租人中風住院，我就不好意思逼他，我還在等候他交付，但我沒有催告等情，足見系爭電梯及系爭B2、B3建物於108年11月22日已先交付原告，而直至109年3月1日即系爭租約約定之租期開始日起，未見反訴被告有返還系爭電梯及系爭系爭B2、B3建物於訴外人陳國榮之情事，自難認出租人陳國榮顯已構成給付遲延，則反訴被告依民法第254條、第255條規定解除系爭租約，非屬有據。

（二）另按每月租金35,000元，每月分二次繳納，1號及15號各付半個月；又乙方違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約，系爭租約第3條第1款、第6條第1款前段分別定有明文；再按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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項亦分別定有明文。查本件出租人陳國榮於反訴被告拖欠租金達兩期即未給付109年3月、4月份之租金時，即於109年5月18日以三重永興郵局存證信函通知反訴被告於函後3日內如數清償租金，否則本函即生終止租約之效力，此有反訴被告提出之該存證信函在卷可憑（見原證6），雖反訴原告否認

前開存證信函之真正，然本院觀其內容旨在慎重通知反訴被告依期限清償積欠之租金，否則終止租約，具名人又為系爭租約出租人陳國榮，並經其在上面蓋章，所述內容復均與租約有關，一般外人無從知悉內容且無必要寄發，故依民事訴訟法第358條第1項規定，應推定為真正，之後只因陳國榮死亡而無法再由其本人加以確認而已。因此，系爭租約已因陳國榮於109年5月18日寄發前開存證信函通知反訴被告後於3日催告期滿日即同年月21日合法約終止（反訴原告誤認於同年月18日終止），則反訴原告依系爭租約第3條第1款約定，請求反訴被告給付終止租約前之每月租金35,000元，核屬有據。

（三）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦定有明文。其無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。查本件反訴被告於系爭租約終止後，並未舉證證明已返還系爭電梯及系爭B2、B3建物於陳國榮或之後為繼承人之反訴原告，係屬無正當權源而仍加以使用，可獲得相當於租金之利益，致陳國榮或之後為繼承人之反訴原告受有損害，於反訴原告繼承後，反訴被告即應按月給付相當於租金之不當得利於反訴原告，而本院合併觀察反訴原告之主張，其自109年3月1日起至111年8月29日止，得請求反訴被告給付之租金及相當於租金之不當得利共29個月又29天，非剛好滿30個月，核計其金額共為1,047,742元（計算式：35,000元×29月＋35,000元×29/31月＝1,047,742元，元以下四捨五入）。至於反訴被告雖辯稱依租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定，視為出租人已完成點交，自難認反訴原告得請求反訴被告給付相當於不當得利之租金等情，然前開條例第12條第1項係規定：「租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。」本件反訴被告於出

租人陳國榮終止租約後，亦未舉證證明已定相當期限催告陳國榮會同點交，自不能視為反訴被告就系爭電梯及系爭B2、B3建物於已完成點交，附此敘明。

五、綜上所述，反訴被告應給付反訴原告租金及相當於租金之不當得利共1,047,742元，再因反訴被告所交付之押金7萬元，發生當然抵充之效力後，反訴被告尚應給付反訴原告977,742元（計算式：1,047,742元－7萬元＝977,742元）。從而，反訴原告依系爭租約、不當得利之法律關係，提起本件反訴，並聲明請求：反訴被告應給付反訴原告977,742元，及自反訴狀繕本送達翌日即112年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決第3項反訴原告勝訴部分，係適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；至於反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　26　　日

法　官　趙義德

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　張裕昌