臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1543號

原　　告　燦坤實業股份有限公司

法定代理人　林技典

訴訟代理人　李巧柔

被　　告　洪齊佑即悅群商行

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾參萬壹仟參佰玖拾玖元，及自民國一百一十一年八月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰肆拾元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國110年5月12日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定由被告以每月租金新臺幣（下同）70,019元租用臺中市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）。詎料被告長期持續積欠租金、水電費，經原告於111年6月15日終止系爭租賃契約，被告仍於111年6月30日始返還系爭房屋。然被告仍積欠自111年1月至同年6月15日系爭租賃契約終止為止之租金385,105元、111年1月至同年6月30日系爭房屋返還為止之水電費106,255元、111年6月16日至同年月30日之相當於租金不當得利35,009元與逾期點交違約金105,030元，共計631,399元，迄未給付，爰就租金部分依系爭租賃契約第3條第1項、第2項，就水電費依系爭租賃契約第5條第1項、第3項，就逾期點交違約金則依系爭租賃契約第13條第4項第2款約定請求被告給付；就相當於租金之不當得利依系爭租賃契約第13條第4項第1款約定、民法第179

條規定擇一請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告631,399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；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明或陳述。

四、得心證之理由

㈠原告主張其與被告簽訂系爭租賃契約，將其所有系爭房屋併同出租予被告，因被告長期欠繳租金，於111年6月15日終止系爭租賃契約，被告卻仍於111年6月30日始返還系爭房屋，且積欠自111年1月至同年6月15日系爭租賃契約終止為止之租金385,105元、111年1月至同年6月30日系爭房屋返還為止之水電費106,255元、111年6月16日至同年月30日之相當於租金不當得利35,009元與逾期點交違約金105,030元，共計631,399元等情，業經原告提出系爭租賃契約、存證信函、點交確認表、積欠費用明細（租金、水電費）與抄表照片等見為證（見本院卷第30至108頁），且被告在本院審理中，已於相當時期受合法通知（見本院卷第114頁、第153-2頁、第158頁、第166頁送達證書），均未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，應視同自認。

㈡依系爭租賃契約第3條第1項、第2項約定：系爭租賃契約租期自110年5月1日至113年1月31日，租金為每月70,019元，以一個月為一期，被告應於每月1日前將該月份之租金以匯款方式交付原告指定帳戶。同契約第5條第1項、第3項約定：租賃標的物水、電為分錶，電費及水費則以每月實際使用度數計算，並經雙方店長按錶計算確認費用，被告應依本條第3項之約定支付至原告指定帳戶；租賃標的物之水、電、瓦斯及其他因使用租賃標的物所產生之費用均應由被告自行負擔，並應於原告或事業單位通知後15個工作日內支付之。同契約第13條第4項第2款則約定：被告於租約終止或租期屆滿不交還房屋者，應自租賃關係消滅之日起至遷讓租賃

物交還原告接管之日止，賠償責任如下：應按日給付原告相當於當月租金額十分之一計算之違約金作為懲罰性違約金。原告自得依上開約定請求被告給付欠繳之租金、水電費，並請求被告加付系爭租賃契約終止後至返還租賃物止，按日給付以每月租金額十分之一計算之違約金。再被告自111年6月16日至同年月30日系爭租賃契約終止後，仍占用系爭房屋，自受有相當於占用日數租金額之不當得利，原告亦得請求被告返還。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第3條第1項、第2項、第5條第1項、第3項，第13條第4項第2款約定、及民法第179條規定請求被告給付631,399元，暨自起訴狀繕本送達翌日（111年8月27日，見本院卷第114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。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額予以宣告。另本院已依民法第179條規定判准原告關於相當於租金不當得利部分35,009元之請求，原告另依系爭租賃契約第13條第4項第1款所為相同請求，即毋庸再予審究，併此敘明。

六、本院依職權確定訴訟費用額為6,940元（即第一審裁判費6,940元），應由被告負擔。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　9　　日

民事第三庭法　官　江哲瑋

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。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　　111　　年　　12　　月　　9　　日

書記官　張祐誠