

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第17號

上訴人即附

帶被上訴人 鄭景端

訴訟代理人 陳福寧律師

被上訴人即

附帶上訴人 吳松融

訴訟代理人 吳聖平律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）對於民國111年11月28日本院111年度簡字第25號第一審判決提起上訴，被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）提起附帶上訴，並為訴之追加，本院於民國113年2月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴人之上訴駁回。

二、原判決關於駁回被上訴人後開第三項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

三、上訴人應再給付被上訴人新臺幣肆萬零貳佰陸拾陸元，及其中新臺幣肆萬元自民國一百一十一年三月二十二日起、其中新臺幣貳佰陸拾陸元自民國一百一十一年九月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、上訴人應給付被上訴人新臺幣玖萬元，及自民國一百一十二年三月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被上訴人其餘附帶上訴駁回。

六、第一審訴訟費用關於廢棄部分，由上訴人負擔。第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由上訴人負擔百分之十七，餘由被上訴人負擔；關於追加之訴部分，由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

01 一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。民事訴訟法
02 第460條第1項前段定有明文。次按於第二審訴之變更或追
03 加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，
04 不在此限。同法第446條第1項、第255條第1項第2款各有明
05 文。且上開規定於簡易程序第一審判決之上訴程序準用之，
06 此觀同法第436條之1第3項規定自明。

07 二、查被上訴人於本院言詞辯論終結前，就原審駁回其超過新臺
08 幣（下同）17萬5,200元本息部分提起附帶上訴（見本院卷
09 第90頁），核無不合，應予准許。

10 三、被上訴人提起附帶上訴後，追加請求：上訴人應給付被上訴
11 人9萬元，暨自附帶上訴狀暨答辯(二)狀繕本送達翌日起至清
12 償日止按週年利率5%計算之利息，此項請求係被上訴人於第
13 二審所支出之律師費用，與原起訴請求之10萬元即被上訴人
14 於第一審所支出之律師費用，同係依據兩造前於民國100年3
15 月15日簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭契約書），並本於
16 兩造於本件所爭執之租賃契約所為主張，核屬基礎事實同
17 一，依前揭說明，並無不合，應予准許。又被上訴人於原審
18 時主張依系爭契約書第3條、第4條、民法租賃之法律關係，
19 請求上訴人給付110年8月1日至111年2月9日之租金，嗣於本
20 院稱兩造間之租賃關係已於110年7月底終止，增加依民法第
21 179條規定請求相當於租金之不當得利等語（見本院卷第270
22 頁），經核被上訴人追加訴訟標的，乃訴之追加，惟同係本
23 於同一租約所生爭議，核屬基礎事實同一，依法亦應准許，
24 併此敘明。

25 貳、實體方面：

26 一、被上訴人主張：

27 (一)本訴部分：上訴人於100年3月15日向被上訴人承租新北市○
28 ○區○○路00號9樓之3風厝（下稱系爭房屋），並簽立系爭
29 契約書，約定租期自100年3月15日至102年3月14日，每月租
30 金為8,000元，應於每月15日以前支付，被上訴人並已向上
31 訴人收取8,000元押租金。待前開租賃契約屆期後，上訴人

01 仍以原有條件續租並占有系爭房屋（下稱系爭租賃契約），
02 惟上訴人自110年5月起即未繳納租金，復於110年7月底主動
03 表示終止系爭租賃契約，被上訴人亦表示同意，但上訴人於
04 110年8月搬遷過程反悔，繼續占用系爭房屋，經被上訴人多
05 次催繳房租、要求搬遷均置之不理，被上訴人遂委請律師寄
06 發存證信函催告之，該存證信函於111年2月9日送達上訴
07 人，故依系爭契約書第3條、第4條、民法租賃、不當得利之
08 法律關係，被上訴人得請求上訴人給付自110年5月15日起至
09 111年2月9日止之租金、不當得利共7萬933元，以押租金8,0
10 00元抵銷後，上訴人尚應給付被上訴人6萬2,933元；又依系
11 爭契約書第12條規定，被上訴人得請求上訴人給付被上訴人
12 因本件訴訟所支出之第一審律師費10萬元、第二審律師費9
13 萬元；另依系爭契約書第6條規定，被上訴人尚得自111年2
14 月10日起至上訴人遷讓系爭房屋之日即111年8月26日止，向
15 上訴人按月請求5倍租金即4萬元之違約金等語。

16 (二)反訴部分則以：上訴人並未於事發時告知被上訴人有貨物受
17 損（下稱系爭貨物），亦無法舉證係肇因於系爭房屋上方樓
18 層板坍塌、水泥塊掉落所致，且系爭貨物已逾耐用年限而無
19 剩餘價值；另上訴人所指於搬遷過程中外包裝受損之商品
20 （下稱系爭商品），該損壞可能係因上訴人長久存放不動所
21 致，與被上訴人之搬運行為並無因果關係，且外包裝損壞未
22 必致系爭商品之價額減損，況系爭商品於計算折舊率後已無
23 殘值，是上訴人就系爭貨物及系爭商品所受損害向被上訴人
24 請求損害賠償，並無理由，應駁回上訴人所提反訴等語，資
25 為抗辯。

26 二、上訴人則以：

27 (一)本訴部分：上訴人於100年3月15日向被上訴人承租系爭房屋
28 並簽立系爭契約書，屆期後，上訴人改以「駕士汽車材料企
29 業有限公司」之名義向被上訴人之母周秀菊承租系爭房屋而
30 成立系爭租賃契約，是被上訴人並非系爭租賃契約之出租
31 人。又系爭房屋自109年間起即因明顯漏水、壁癌而致油漆

剝落，致上訴人貨物出入不便，上訴人遂多次請被上訴人及周秀菊為修繕，惟被上訴人及周秀菊均置之不理。因系爭房屋已不合於約定使用收益之狀態，上訴人不得已僅能自000年0月間主張扣除租金而暫停給付即將屆期之租金。嗣於000年0月間，因被上訴人及周秀菊未能及時修繕上開瑕疵，致系爭房屋上方樓層板坍塌、水泥塊掉落而砸壞上訴人置放於系爭房屋內之汽車零件等系爭貨物，上訴人因此受有50萬元之損害，並於110年7月底向周秀菊表示終止系爭租賃契約，周秀菊亦同意，且以上訴人盡速搬離為條件，承諾幫忙上訴人搬遷放置在系爭房屋內之系爭商品。惟周秀菊雇請之水電工搬運過程過於粗率，致系爭商品及其外包裝均受損，上訴人與周秀菊因此爭吵而致搬遷系爭商品乙事未能完成，尚有部分系爭商品留置在系爭房屋內。是上訴人並未違反系爭租賃契約，且被上訴人無權請求上訴人給付110年5月15日起至111年2月9日之租金或不當得利。再者，民事訴訟程序之第一、二審非強制律師代理，則被上訴人於本件第一、二審所支出之律師費並非訴訟之必要支出，且金額過高，被上訴人亦無權請求。退步言，縱認被上訴人得向上訴人請求積欠租金或損害賠償，惟系爭租賃契約之每月租金依土地法第97條第1項以系爭房屋於本件起訴書記載價額34萬7,006元乘上週年利率10%應為2,892元，是被上訴人就每月租金超過2,892元之部分並無請求權，且被上訴人出租之系爭房屋係新北市○○區○○路00號建物之公共設施，其出租系爭房屋收取租金已侵害該建物1樓區分所有權人即上訴人之權利，上訴人自得請求被上訴人返還每月500元之不當得利，並以之抵銷上訴人積欠被上訴人之租金或損害金額。又周秀菊原先承諾負責搬遷上訴人置於系爭房屋之物品，則被上訴人自無權要求上訴人自行搬遷，且違約金數額過高，亦應依法酌減等語，資為抗辯。

(二)另反訴主張：系爭房屋於109年間有明顯漏水、壁癌而致油漆剝落情事，並不合於租賃物約定使用收益狀態，被上訴人

01 及周秀菊經上訴人多次催告修繕仍置之不理，致系爭房屋上
02 方樓層板於000年0月間坍塌、水泥塊掉落，因而砸壞置放於
03 系爭房屋內之系爭貨物而生13萬9,200元之損害，此可歸責
04 於周秀菊。另周秀菊原先願意幫忙上訴人搬遷系爭商品，惟
05 周秀菊僱請之水電工搬遷系爭商品過於粗率，致系爭商品之
06 原裝盒外包裝全部受損，而僅得折價出售，致上訴人受有系
07 爭商品新品價格與折價後價格之差額損害27萬3,461元。爰
08 依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定，向被上訴人
09 請求損害賠償共計41萬2,661元等語。

10 三、原審就本訴部分，判令上訴人應給付被上訴人17萬5,200元
11 （110年5月15日起至111年2月9日止租金6萬2,933元、111年
12 2月10日起至同年8月26日止違約金5萬2,267元及第一審律師
13 費6萬元），及其中12萬2,933元部分自111年3月22日起、另
14 5萬2,267元自111年9月28日起，均至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴；就反訴部
16 分則判決上訴人敗訴。上訴人就本訴敗訴部分及反訴部分均
17 提起上訴，其本訴部分之上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部
18 分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
19 之聲請均駁回；反訴部分之上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被
20 上訴人應給付上訴人41萬2,661元暨自反訴起訴狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另對
22 被上訴人附帶上訴及追加之訴之答辯聲明為：附帶上訴及追
23 加之訴駁回。被上訴人就前開本訴敗訴部分提起附帶上訴，
24 並為訴之追加，其附帶上訴聲明為：(一)原判決第2項關於駁
25 回被上訴人超過17萬5,200元本息部分，暨該部分訴訟費用
26 之裁判均廢棄；(二)前開廢棄部分，上訴人應給付被上訴人20
27 萬7,733元及自111年9月28日起至清償日止按週年利率百分
28 之5計算之利息；上訴人應給付被上訴人4萬元及自起訴狀繕
29 本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；
30 追加之訴聲明為：(三)上訴人應給付被上訴人9萬元，暨自附
31 帶上訴狀暨答辯(二)狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率

百分之5計算之利息；另對上訴人上訴之答辯聲明：本訴部分及反訴部分上訴均駁回。

四、上訴人於100年3月15日簽立系爭契約書，承租被上訴人所有之系爭房屋，用以存放物品，並約定租期自100年3月15日至102年3月14日，每月租金為8,000元，應於每月15日以前支付，且已支付8,000元押租金。前開租賃契約屆期後，上訴人仍占有系爭房屋，但自110年5月起未繳納租金，並於同年7月底終止系爭租賃契約，迄111年8月26日將系爭房屋遷讓返還被上訴人等情，為兩造所不爭執（原審卷第15-16頁、第62-64頁、第82頁、第134-135頁、第138頁、第298頁、第326頁、本院卷第54-56頁、第257頁），復有系爭契約書、111年8月26日點交系爭房屋現況照片存卷可參（原審卷第24-30頁、第314頁），是此部分事實，首堪認定。

五、本訴及追加之訴部分：

(一)被上訴人主張依系爭契約書第3條、第4條約定、民法租賃及不當得利之法律關係，上訴人應給付自110年5月15日起至同年7月31日止之租金、同年8月1日起至111年2月9日止相當於租金之不當得利；又依系爭契約書第6條約定，被上訴人尚得自111年2月10日起至上訴人遷讓系爭房屋之日即111年8月26日止，向上訴人按月請求5倍租金即4萬元之違約金；另依系爭契約書第12條約定，被上訴人得請求上訴人給付被上訴人因本件訴訟所支出之第一審律師費10萬元、第二審律師費9萬元，上開積欠之租金以押租金8,000元抵銷後，上訴人仍應給付被上訴人合計51萬2,933元等語，則為上訴人所否認，並以前辭置辯。經查：

1. 系爭租賃契約存在於兩造之間

(1)被上訴人主張兩造於100年3月15日簽立系爭契約書，約定租期自100年3月15日至102年3月14日，每月租金為8,000元，應於每月15日以前支付，被上訴人並向上訴人收取8,000元押租金，嗣前開租賃契約屆期，上訴人仍以原有條件續租並占有系爭房屋，兩造繼續成立系爭租賃契約等情，業據被上

01 訴人提出前開系爭契約書為證，並曾經上訴人於原審坦認上
02 情無誤（原審卷第62頁、第82頁、第134-135頁、第142
03 頁），堪信原告前開主張為真實。

04 (2)上訴人事後雖翻異前辭，以「駕士汽車材料企業有限公司」
05 將系爭房屋之房租匯入周秀菊帳戶之匯款回條聯為證（原審
06 卷第330-334頁），辯稱：原租約屆期後，上訴人改以「駕
07 士汽車材料企業有限公司」之名義向周秀菊承租系爭房屋，
08 故系爭租賃契約之當事人並非兩造云云。然按當事人主張之
09 事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受
10 託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，
11 以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。民
12 事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。查：租金給
13 付之金流往來與契約當事人是否一致，本無必然關聯，又自
14 上訴人承租系爭房屋以來，系爭房屋之出租事宜均係由被上
15 訴人委託周秀菊出面聯繫，並收受租金，但實際契約當事人
16 仍係兩造等情，業經周秀菊到庭證述明確（本院卷第197
17 頁、第200-201頁），而上訴人針對系爭房屋之屋況及是否
18 修繕等問題與周秀菊溝通未果後，遂與被上訴人聯絡並反應
19 上情，此有兩造通訊軟體對話紀錄在卷可證（原審卷第120-
20 124頁），顯見系爭租賃契約之當事人確為兩造無誤。況由
21 上開對話紀錄內容可知，被上訴人素來忙碌，並無暇親力親
22 為處理系爭房屋租賃事宜，則周秀菊身為被上訴人之母，經
23 被上訴人授權代為出面接洽，核與常情並不相違。上訴人復
24 辯稱，因為稅金、報帳問題，在原租約期滿後，有表示要以
25 「駕士汽車材料企業有限公司」名義出租云云，但被上訴人
26 否認該情，周秀菊亦證稱未曾聽聞上訴人有此提議（本院卷
27 第197頁），且上訴人迄未能提出以「駕士汽車材料企業有
28 限公司」承租系爭房屋進而報稅或製作帳務之相關資料，是
29 上訴人上開所辯，即屬無據，無可憑採。上訴人既未能舉證
30 證明其自認有與事實不符之情形，揆諸前揭規定，尚難認其
31 撤銷自認為合法。至於上訴人另辯稱：周秀菊未出具被上訴

01 人授權文書，且於系爭契約書上以「代簽人」自居，顯非代
02 理人，而係將他人房屋拿來出租之出租人云云，查系爭契約
03 書之「出租人」、「立契約人(甲方)」欄位均蓋有被上訴人
04 印文，周秀菊僅係於「立契約人(甲方)」欄位右側書寫「代
05 簽人周秀菊」，顯見契約當事人為被上訴人，而非周秀菊，
06 且上訴人於原審及本院原均不爭執系爭契約書係由兩造簽
07 訂，並明確陳稱：周秀菊為出租人即被上訴人之代理人（原
08 審卷第62頁、第82頁、第142頁、本院卷第62-64頁、第110
09 頁），則事後空言辯稱上情，殊非可採。

10 2. 被上訴人依系爭契約書第3條、第4條、民法租賃之法律關
11 係，請求上訴人給付110年5月15日至同年7月31日之租金，
12 為有理由：

13 (1)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段
14 定有明文。上訴人並未繳交110年5月15日起至系爭租賃契約
15 終止即7月底止之租金，業如前述，故被上訴人自得請求上
16 訴人給付合計2萬533元之租金（計算式：110年5月15日至7
17 月31日為2月又17日，8,000元x2月+8,000元÷30日x17日=2萬
18 533元，小數點以下四捨五入，下同）。又按押租金之主要
19 目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承
20 租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發
21 生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號裁判意
22 旨參照），是經扣除8,000元押租金後，上訴人尚應給付被
23 上訴人1萬2,533元之租金。

24 (2)上訴人雖辯稱：因系爭房屋已不合於約定使用收益之狀態，
25 上訴人不得已僅能自000年0月間主張扣除租金而暫停給付即
26 將屆期之租金云云。惟查，上訴人承租系爭房屋係供存放物
27 品之用，此為兩造所不爭執，而上訴人所提照片雖有疑似漏
28 水及壁癌狀況（原審卷第70頁），但並無從判斷拍照地點、
29 日期，是否確為系爭房屋於000年0月間之現狀，已屬有疑。
30 況由前開照片以觀，至多造成油漆剝落，未見具體影響上訴
31 人承租系爭房屋存放物品之目的，難認已達不合於約定使用

01 收益之狀態。又依兩造通訊軟體對話紀錄所示（原審卷第12
02 0頁），上訴人係於110年7月30日提出系爭房屋水泥塊掉落
03 之照片予被上訴人，其後旋即終止系爭租賃契約，是上訴人
04 主張於110年5月即因系爭房屋已不合於約定使用收益之狀態
05 而拒付租金云云，難謂有據，無從憑採。

06 (3)上訴人另辯稱，終止系爭租賃契約後，周秀菊曾同意不再收
07 取110年5月至7月租金云云，惟此業經被上訴人否認，而上
08 訴人並未能提出任何證據以實其說，是上訴人此部分辯解，
09 亦無可採。

10 (4)上訴人再辯以：依土地法第97條第1項規定，城市地方房屋
11 之租金以不超過土地及其建築物申報總價額週年利率10%為
12 限，系爭房屋之每月租金若以本件起訴書記載價額34萬7,00
13 6元乘上週年利率10%，應為2,892元，故被上訴人不得請求
14 超過2,892元之租金云云。然按土地法第97條第1項固規定：

15 「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
16 週年利率百分之10為限」，惟考諸土地法第97條立法意旨略
17 以：「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租
18 金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出
19 部分得由政府強制減定之，以保護承租人」等語，可知前開
20 規定，旨在保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居
21 住空間，以避免造成居住問題，故應僅適用於城市地方供住
22 宅使用之房屋。而上訴人承租系爭房屋係作為倉庫使用，業
23 經本院認定如前，自無適用土地法第97條第1項規定之餘
24 地，從而，上訴人此部分主張，顯有誤會，洵無可採。

25 3. 被上訴人依民法第179條不當得利之法律關係，請求上訴人
26 給付自110年8月1日至111年2月9日止，相當於租金之不當得
27 利，為有理由：

28 (1)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質
30 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但
31 書分別定有明文。又無權占有他人房屋土地，可能獲得相當

01 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第
02 1695號裁判意旨參照）。

03 (2)查兩造已於110年7月底終止系爭租賃關係，惟上訴人迄111
04 年8月26日始遷讓返還系爭房屋，業經本院認定如前，則上
05 訴人自110年8月1日起，均無占有系爭房屋之正當權源，卻
06 仍繼續占有使用系爭房屋，致被上訴人受有無法使用系爭房
07 屋之損害，且依社會通常觀念，上訴人因無權占有系爭房屋
08 可能獲得相當於租金之利益，是被上訴人依前揭規定，以兩
09 造約定之每月租金8,000元作為計算本件不當得利之基礎，
10 請求上訴人給付自110年8月1日至上訴人收受被上訴人寄送
11 之存證信函之111年2月9日止（原審卷第42頁），相當於租
12 金之不當得利合計5萬400元（計算式：110年8月1日至111年
13 2月9日為6月又9日，8,000元x6月+8,000元÷30日x9日=5萬40
14 0元），於法自無不合。

15 (3)上訴人固辯稱：周秀菊曾承諾幫忙上訴人搬遷放置在系爭房
16 屋內之系爭商品，惟因周秀菊雇請之水電工搬運過程過於粗
17 率，致系爭商品及其外包裝均受損，上訴人與周秀菊因此爭
18 吵以致未能完成搬遷，被上訴人自不得請求此段期間之不當
19 得利云云。然據周秀菊所述，當時係因上訴人表示工作忙
20 碌，沒有時間搬走系爭商品，伊基於善意雇請水電工協助搬
21 運，後來因為和上訴人發生爭吵，上訴人表示要再整理才能
22 繼續搬運而暫停，經伊屢次催促上訴人，均未獲上訴人配合
23 開門，所以未能搬遷完畢等語（本院卷第198-203頁），上
24 訴人亦自陳，因為搬運系爭商品之方式與周秀菊發生爭執，
25 並稱：「周秀菊硬要把東西全部搬完，因為他急著要拿房
26 子，我不願意讓他搬，他卻硬要搬」（本院卷第204頁、第2
27 34-236頁），復坦認當時系爭房屋之鑰匙由上訴人保管等語
28 在卷（本院卷第258頁），足徵周秀菊確曾試圖協助上訴人
29 清空系爭房屋，事後因遭上訴人阻撓，而未能繼續協助上訴
30 人搬遷等情無誤。又上訴人終止系爭租賃契約後，既已無占
31 有系爭房屋之合法權源，本應清除物品並返還系爭房屋予被

上訴人，且周秀菊雖善意表示願意協助上訴人搬遷，然此並非課以被上訴人或周秀菊為上訴人清空系爭房屋之義務，而上訴人既認周秀菊處理方式不周，亦不願開門供周秀菊進出，理應自行將系爭房屋遷讓返還被上訴人，非謂上訴人得以藉詞主張此係不可歸責於上訴人之事由，而繼續無權占用系爭房屋，是上訴人前開所辯，亦無可採。

(4)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給付自110年8月1日至111年2月9日止相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。至於被上訴人此部分依租賃關係之請求權基礎所為主張，爰不予贅論，附此敘明。

4. 被上訴人依系爭契約書第6條約定，請求上訴人給付111年2月10日至同年8月26日止之違約金，為有理由：

(1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民法第250條第1項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。而違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準（最高法院79年度台上字第1915號、51年度台上字第19號裁判意旨參照）。

(2)經查，系爭契約書第6條約定：「乙方（即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）同意繼續出租外，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，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（原審卷第26頁）。依上述規定，上訴人於租賃關係消滅時，如不即遷讓交還房屋，被上訴人得每月向上訴人請求按照租金5倍計算之違約金至返還為止。又上訴人積欠租金未付，且未依約遷讓返還系爭房屋予被上訴人，業如前述，從而，被上訴人請求上訴人自收受存證信函之翌日即111年2月10日起，至遷讓返還系爭房屋之同年8月26日止，依約給付違約金，自屬有據。惟依上開說明，本

01 件被上訴人請求上訴人給付違約金，自有依上述之標準，以
02 為酌定之必要。本件被上訴人因上訴人違約未予返還系爭房
03 屋，致被上訴人無法收回系爭房屋占有使用，認其受有相當
04 於原租金數額之損害，故本院認為應酌減至原租金數額之違
05 約金始為合理。準此，被上訴人得請求111年2月10日至同年
06 8月26日之違約金5萬2,533元（計算式：111年2月10日至同
07 年8月26日為6月又17日，8,000元x6月+8,000元÷30日x17日=
08 5萬2,533元），逾此範圍之請求，則屬無據。

09 5. 被上訴人依系爭契約書第12條約定，請求上訴人賠償律師
10 費，為有理由：

11 (1)依系爭契約書第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲
12 方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴
13 訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」，而上訴人確有前
14 開違約情事，業如前述，且被上訴人因本件訴訟支出第一
15 審、第二審律師費各10萬元、9萬元，有委任費用收據在卷
16 可稽（原審卷第44頁、本院卷第108頁），則被上訴人請求
17 上訴人賠償合計19萬元之律師費，應屬有據。

18 (2)上訴人抗辯稱：第一審、第二審並未採律師強制代理制度，
19 故律師費並非訴訟必要費用云云。然按我國雖於第一、二審
20 之訴訟制度，非採律師強制代理制度，除當事人確有不能自
21 為訴訟行為，必須委任代理之情形，且為伸張權利或防禦上
22 所必要者外，律師費用自不得算入損害賠償之費用中。惟系
23 爭契約書第12條既已約定上訴人若有違約情事，致損害被上
24 訴人之權益時，願聽從被上訴人賠償損害，如被上訴人因涉
25 訟所繳納之律師費用，應由上訴人負責賠償，且被上訴人已
26 提出上訴人不爭執之前開委任費用收據為證，而上訴人確有
27 違約情事，已如前述，是基於契約自由原則，被上訴人前開
28 請求，於法有據，上訴人此部分辯解，即無可採。

29 6. 被上訴人就上開得請求部分，請求上訴人給付法定遲延利
30 息，為有理由：

31 (1)按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週

01 年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
02 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
03 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
04 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第203
05 條、第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
06 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第
07 233條第1項亦有明文。

08 (2)上訴人應給付被上訴人上開金額，業如前述，被上訴人就租
09 金、不當得利、第一審律師費用部分，係請求以起訴狀繕本
10 送達翌日即111年3月22日作為利息起算點，有送達回證附卷
11 足考（見原審卷第56頁）；就違約金部分，係請求以111年9
12 月26日言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即111年9月28日作為利
13 息起算點，亦有國內快捷/掛號/包裹查詢結果存卷可參（見
14 原審卷第338頁）；另就第二審律師費用部分，則係請求以1
15 12年3月7日民事附帶上訴暨答辯(二)狀繕本送達翌日即112年3
16 月10日作為利息起算點，此為兩造所不爭執（見本院卷第27
17 0頁），揆諸前揭規定，於法均無不合，則被上訴人就①租
18 金1萬2,533元、不當得利5萬400元、第一審律師費用10萬元
19 合計16萬2,933元併請求自111年3月22日起、②違約金5萬2,
20 533元併請求自111年9月28日起、③第二審律師費用9萬元併
21 請求自112年3月10日起，且均至清償日止，按週年利率5%計
22 算之利息，亦屬有理。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
23 回。

24 7.上訴人固另主張：系爭房屋為新北市○○區○○路00號大樓
25 之公共設施，所有權屬該大樓16戶區分所有權人共有，上訴
26 人為該址1樓區分所有權人，就系爭房屋有1/16之權利，被
27 上訴人占有系爭房屋收租，乃係不當得利，上訴人得請求被
28 上訴人返還每月500元之不當得利，並以之抵銷租金或損害
29 賠償金額云云，惟上訴人並未提出相關證據資料以資證明上
30 情，故上訴人此部分主張，難認有據，無從憑採。

31 六、反訴部分：

01 (一)上訴人反訴主張系爭房屋上方樓層板於000年0月間坍塌、水
02 泥塊掉落，因而損壞置放於系爭房屋內之系爭貨物，且周秀
03 菊僱請之水電工搬遷系爭商品之過程粗率，致系爭商品之原
04 裝盒外包裝全部受損，僅得折價出售，致上訴人受有系爭貨
05 物之損失，及系爭商品新品價格與折價後價格之差額損害，
06 則為被上訴人所否認。

07 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文，是主張權利存在之人就
09 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
10 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。又應證
11 之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明
12 瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資
13 料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他
14 情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而
15 該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推
16 認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要
17 （最高法院98年度台上字第2035號判決要旨參照）。若上述
18 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
19 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
20 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。經查，上
21 訴人雖以7張現場照片為據（原審卷第224-236頁），主張系
22 爭貨品因系爭房屋上方樓層板於000年0月間坍塌、水泥塊掉
23 落，以致受有13萬9,200元之損害云云，然前開照片並未顯
24 示拍攝時間，被上訴人復抗辯稱該等照片係上訴人於訴訟進
25 行中所拍攝，而非上訴人承租系爭房屋期間之照片，準此，
26 尚不得以前開照片作為有利於上訴人之認定。上訴人復提出
27 兩造於通訊軟體對話紀錄所示照片（本院卷第116-118
28 頁），主張確有物品受損，然該等照片係黑白照片，且畫面
29 並非清楚，雖可見有狀似水泥塊掉落之情狀，但無從判斷是
30 否造成系爭貨品受損，況上訴人就其受有13萬9,200元之損
31 害金額乙節，並未提出任何具體事證以實其說，尚難認上訴

01 人就此部分主張已善盡舉證責任。上訴人另提出搬運過程照
02 片及系爭商品照片（原審卷第74頁、第244-246頁），主張
03 系爭商品於搬運期間受損，然觀諸搬運過程照片可知，系爭
04 商品之紙盒外觀完好，未見損壞，至於其他上訴人所提出之
05 系爭商品照片，雖可見紙盒外觀有部分呈現凹陷或不平整、
06 遭擠壓後之狀態，但並無從判斷拍照時間，亦無法推論造成
07 紙盒外觀變形之原因，更無從據以證明系爭商品確實因此受
08 有上訴人主張之27萬3,461元損失。從而，上訴人請求被上
09 訴人賠償合計41萬2,661元之損失及利息，要屬無據，不應
10 准許。

11 七、綜上，被上訴人本訴依系爭契約書第3條、第4條、第6條、
12 第12條、民法租賃及不當得利之法律關係，請求上訴人給付
13 租金1萬2,533元、不當得利5萬400元、第一審律師費用10萬
14 元合計16萬2,933元併自111年3月22日起至清償日止，按週
15 年利率5%計算之利息；違約金5萬2,533元併自111年9月28日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
17 准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許；上訴人反訴
18 依民法第184條第1項前段、第227條第2項，請求被上訴人給
19 付41萬2,661元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審判
21 命上訴人於本訴部分應給付被上訴人17萬5,200元本息，並
22 為假執行之宣告，另反訴為上訴人敗訴之判決，核無違誤。
23 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
24 由，應駁回上訴。至原審駁回被上訴人第一審律師費4萬
25 元、違約金266元，共4萬266元本息部分，尚有未合，被上
26 訴人就該部分提起附帶上訴，求予廢棄改判，為有理由，爰
27 將原判決此部分廢棄，改判如主文第3項所示。另被上訴人
28 於二審程序追加請求上訴人另給付第二審律師費用9萬元及
29 自112年3月10日起之法定遲延利息部分，亦有理由，應予准
30 許。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

01 酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一
03 部無理由，追加之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

05 民事第二庭 審判長法官 謝佳純

06 法官 劉逸成

07 法官 蘇怡文

08 以上正本係照原本作成。

09 本件判決不得上訴。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

11 書記官 黎隆勝