

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第520號

原告 紘福國際有限公司

法定代理人 胡峻魁

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

被告 宇鴻光電股份有限公司

法定代理人 鄭博彥

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年7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陸拾陸萬玖仟伍佰玖拾陸元，及自民國一百一十二年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬元為被告預供擔保，得假執行。但被告以新臺幣陸拾陸萬玖仟伍佰玖拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國108年9月12日向原告承租門牌號碼新北市汐止區新台五路1段81號19樓全部、19樓之1全部、19樓之2部分、19樓之6部分、19樓之7全部房屋（下逕以門牌號碼稱之，並合稱系爭房屋）及地下4樓9個停車位（車位編號：343、344、424、425、426、427、432、433、434，下合稱系爭停車位），並簽立不動產租賃契約書（下稱系爭契約）及公證書（下稱系爭公證書），約定租賃期間自108年9月16日起至11

01 1年8月15日止，每月租金為新臺幣（下同）27萬3,466元，
02 押金為54萬6,892元。

03 (二)系爭契約租期屆至時，被告表示僅擬續租系爭房屋其中19樓
04 全部、19樓之1全部、19樓之2部分之房屋及系爭停車位中編
05 號343、344、424、425、426之車位（下合稱系爭A房屋及停
06 車位），惟此與系爭契約就續租範圍之約定不同，兩造就續
07 租之意思表示並未合致。因被告仍繼續占用系爭房屋及系爭
08 停車位，原告乃於111年8月16日以存證信函催告被告遷出系
09 爭房屋及系爭停車位，並以公證書為執行名義聲請強制執
10 行，經本院執行處以111年度司執字第65499號強制執行事件
11 （下稱系爭執行事件）受理在案。被告嗣收受系爭執行事件
12 之執行命令，僅於111年11月14日先行返系爭房屋19樓之6部
13 分、19樓之7全部之房屋及系爭停車位編號：427、432、43
14 3、434之車位（下合稱系爭B房屋及停車位），再經本院於1
15 12年2月17日點交返還系爭A房屋及停車位。

16 (三)被告自111年8月16日起至同年11月14日止，無權占有系爭房
17 屋及系爭停車位，暨自同年月15日起至112年2月17日止，無
18 權占有系爭B房屋及停車位，分別受有相當於租金之不當得
19 利81萬5634元、48萬7048元，被告並應依系爭契約第6條約
20 定，就111年11月15日起至112年2月17日止無權占有系爭B房
21 屋及停車位，給付1倍之違約金即48萬7048元。又原告於點
22 交系爭房屋後，發現原已鋪設完成之地板及窗戶毀損，依系
23 爭契約第4條第1項約定，請求被告給付修繕費用14萬7,000
24 元。再被告於無權占用系爭房屋期間，未繳納電費、電費遲
25 費、管理費、公共水電費、維保費等費用（下合稱系爭費
26 用）共計14萬1,206元。爰依民法第179條、系爭契約第4條
27 第1項、第6條第2項約定，請求被告給付170萬8,658元。並
28 聲明：(一)被告應給付原告170萬8,658元，及自起訴狀繕本送
29 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願
30 提供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：被告於111年6月間通知原告將續租系爭A房屋及

01 停車位，並將返還系爭B房屋及停車位，原告於同年8月9日
02 通知被告將於同年月15日簽訂每月租金15萬6,750元之租賃
03 契約，惟原告於簽約日卻改稱租金為16萬元，因意思表示不
04 合致而未訂立新租賃契約。又被告於同年月15日以電子郵件
05 通知原告將於翌日返還系爭B房屋及停車位，並將結清費
06 用，然未獲至理；被告再於同年月19日以存證信函通知將於
07 同年月27日返還系爭B房屋及停車位，原告仍置之不理。再
08 被告於96年8月16日承租系爭房屋時，原告交付狀態為毛胚
09 屋，地板為被告所鋪設，故無損壞原告之財產權情形，至窗
10 戶部分係因颱風吹襲導致破損。本件係因原告故意不辦理點
11 交系爭B房屋及停車位，亦不願意與被告訂立新租賃契約等
12 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、法院的判斷

14 (一)被告於108年9月12日向原告承租系爭房屋及系爭停車位，約
15 定租賃期間自同年月16日起至111年8月15日止，每月租金27
16 萬3446元，並訂立系爭契約，及經本院所屬民間公證人陳志
17 浩公證；兩造於111年8月15日未完成系爭契約之續約訂立等
18 情，為兩造所不爭執（見本院卷第15、74、136-137頁），
19 此部分事實，應可認定。

20 (二)關於原告請求不當得利部分

21 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
22 因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還
23 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
24 若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
25 益為社會通常之觀念，故如無權占用他人之房屋，加害人
26 應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法
27 院61年台上字第1695號判決、97年度台上字第294號判決
28 意旨參照）。

29 2.系爭契約因未能完成續約之訂立，業經認定如前，則被告
30 自系爭契約租期屆滿後，即負有返還系爭房屋及系爭停車
31 位之義務。查被告於111年8月15日前以郵件通知原告返還

01 系爭B房屋及停車位一節，為原告所不爭執（見本院卷第1
02 38頁），系爭房屋及停車位之租賃契約於111年8月15日租
03 期屆至時，被告就系爭房屋及停車位即失去占有權源，而
04 被告雖於租期屆至前與原告洽商系爭A房屋及停車位之續
05 租事宜，然至111年8月15日前未能完成繼續租賃契約之訂
06 立乙情，為原告所不爭執（見本院卷第15頁），原告更於
07 同年月16日寄發存證信函，限被告於同年月20日前遷讓返
08 還系爭房屋及停車位，有該存證信函在卷可稽（見本院卷
09 第40-44頁），而被告亦於同年月15日以存證信函通知原
10 告返還系爭B房屋及停車位時，堪認被告主觀上已無繼續
11 占有系爭B房屋及停車位之意；被告抗辯其已於同年月16
12 日清空系爭B房屋，並結清電費、管理費、公共水電費、
13 維保費用等語，並提出台灣電力公司繳費憑證、遠東世界
14 中心費用繳納收據、現場照片為證（見本院卷第102-106
15 頁），足見被告自111年8月16日起，已無再繼續占有系爭
16 B房屋及停車位，原告未就被告自111年8月16日起有繼續
17 占用系爭B房屋及停車位之事實，提出事證以實其說，原
18 告主張被告自111年8月16日起無權占用系爭B房屋及停車
19 位云云，難認可採。

20 3.原告雖主張被告應返還系爭房屋及停車位之全部，被告僅
21 提出部分系爭房屋及停車位（即系爭B房屋及停車位）返
22 還，未符合債之本旨，原告得拒絕受領云云，惟查，就被
23 告是否受有相當於租金之利益，應以被告客觀上是否有無
24 權占有之事實為認定，被告若無占有之事實，自不得僅以
25 其未依系爭契約約定之標的未能全數返還，逕論原告拒未
26 受領部分即屬被告無權占有。原告主張被告提出系爭B房
27 屋及停車位返還未符合債之本旨云云，然被告自111年8月
28 16日起，已無再繼續占有系爭B房屋及停車位，自不得令
29 被告就此部分仍須負返還相當於租金不當得利之責。再
30 者，原告雖認被告不得為一部標的返還，然原告持系爭契
31 約及系爭公證書向本院聲請強制執行時，經被告於111年1

01 1月14日先返還系爭B房屋及停車位，嗣於112年2月17日返
02 還系爭A房屋及停車位，而就不當得利之請求，逕依執行
03 程序中返還日期而有區分等情，此為原告於起訴狀所主張
04 之內容（見本院卷第15-16頁），倘原告認被告不得一部
05 返還，何以於执行程序仍承認被告得為一部返還，就不當
06 得利亦因返還時間不同，而與系爭A租賃房屋及停車位有
07 不同之計算，其前後主張亦有矛盾之嫌。原告既未提出被
08 告自111年8月16日有繼續無權占有系爭B房屋及停車位之
09 事證，則原告主張被告就系爭B房屋為無權占有，應給付1
10 11年8月16日起至同年11月14日止相當於租金之不當得
11 利，難認有據。

12 4.被告於系爭契約租期屆至後，仍繼續占有使用系爭A房屋
13 及停車位，經本院民事執行處強制執行，於112年2月17日
14 始返還一節，為被告所不爭執（見本院卷第139頁），是
15 原告依前開規定請求被告就占有系爭A房屋及停車位，給
16 付自111年8月16日起至112年2月17日止相當於租金之不當
17 得利，即屬有據。被告雖抗辯原告故意不配合續約云云，
18 然系爭契約第2條第1項已訂明，租期屆滿後房屋租金另議
19 （見本院卷第34頁），兩造既因租金數額未能合致，未能
20 完成續約，被告自租期屆滿後，自無權繼續占有使用系爭
21 A房屋及停車位，是被告此部分抗辯，並不影響其無權占
22 有事實之認定。又系爭A房屋及停車位之使用面積為248.7
23 7平方公尺，系爭房屋及停車位之使用面積為433.97平方
24 公尺等情，為兩造所不爭執（見本院卷第76、137、145
25 頁），系爭房屋每月租金為27萬3,446元，應可作為相當
26 於租金不當得利之參考依據，是原告得請求之不當得利金
27 額為95萬9,746元【計算式： $248.77/433.97 \times 273446 \times (1$
28 $6/31 + 5 + 17/28) = 959746$ ，元以下四捨五入，下同】，
29 原告主張被告應給付相當於租金不當得利95萬9,746元，
30 為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

31 (三)關於原告請求違約金部分

01 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
03 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
04 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
05 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
06 所生損害之賠償總額。民法第250 條定有明文。民法所定
07 違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目
08 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原
09 來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目
10 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求
11 違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約
12 金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約
13 定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀
14 民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第
15 3397號判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院
16 得減至相當之數額，民法第252 條亦有明定。而違約金是
17 否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所
18 受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人
19 可得享受之一切利益，以為斟酌之標準（最高法院79年台
20 上字第1915號、51年台上字第19號判決意旨參照）。

21 2.經查，系爭契約第6條第2項約定：「乙方（即被告）於本
22 租賃契約終止或期限屆滿之日，應將租賃房屋清潔完成並
23 騰空交還返還甲方（即原告），不得藉詞推諉或主張任何
24 權利，如不即時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求
25 按照房租增加一倍之違約金至遷讓日止。」（見本院卷第
26 36頁），又系爭契約第6條第3項約定兩造任一方有違約情
27 事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害，是系爭租約
28 第6條第2項之違約金約定，應認係懲罰性違約金約定。而
29 原告固依上開約定請求被告應給付房租增加一倍之違約
30 金，惟考量被告無權占有系爭A房屋及停車位期間為111年
31 8月16日至112年2月17日，原告因無法及時收回系爭A房屋

01 及停車位，而受有出租收益之損害，期間約6月，房屋租
02 金上漲有限，原告縱再租賃予他人，其每月可得租金收益
03 未必能高於系爭租約所定之租金數額1倍，及審酌兩造經
04 濟情況、原告所受損害程度、被告所得利益及社會經濟狀
05 況等一切情事，認系爭契約第6條第2項約定違約金數額過
06 高，應予酌減。又原告無權占有系爭A房屋及停車位期
07 間，每月相當於租金之數額為15萬6,751元（計算式：24
08 $8.77/433.97 \times 273446 = 156751$ ），本院認違約金應酌減至
09 7萬元，則原告依此約定請求被告自111年11月15日起至11
10 2年2月17日止之違約金21萬7,497元【計算式： $70000 \times (1$
11 $5/30 + 2 + 17/28) = 217497$ 】，自屬有據，逾此部分之請
12 求則不應准許。

13 (四)關於原告請求電費、電費遲費、管理費、公共水電費、維保
14 費部分

15 1.原告主張被告就無權占用系爭A房屋及停車位期間，有為
16 被告支出電費、電費遲費、管理費、公共水電費、維保費
17 合計共9萬8,357元（計算式： $13405 + 13571 + 268 + 271 +$
18 $7083 + 7083 + 2361 + 3850 + 3850 + 1283 + 1133 + 1133 + 64$
19 $7 + 7673 + 7673 + 2631 + 4171 + 4171 + 1430 + 1227 + 1227$
20 $+ 701 + 2640 + 2640 + 1509 + 1498 + 1498 + 856 + 340 + 340$
21 $+ 194 = 98357$ ；明細見本院卷第177-179頁），有原告提
22 出台灣電力公司繳費憑證、遠東世界中心費用繳納收據為
23 證（見本院卷第182-189頁），為被告所不爭執（見本院
24 卷第203-204頁），原告依系爭契約第6條第3項約定，請
25 求被告給付9萬8,357元，為有理由。

26 2.至原告主張被告就無權占用系爭B房屋及停車位期間，有
27 為被告支出管理費、公共水電費、維保費云云，因本院就
28 系爭B房屋及停車位已認定被告並無無權占有情事，原告
29 就此部分費用自不得請求被告負擔，其此部分請求，自無
30 理由。

31 (五)關於原告主張修繕費用部分

- 01 1.原告主張被告於承租期間，有破壞地板，致其修繕地板須
02 支出12萬6,000元云云，固據原告提出估價單、現場照片
03 為據（見本院卷第52、210頁），然為被告所否認，被告
04 並抗辯：系爭房屋於交付被告使用時，係毛胚屋狀態，系
05 爭房屋之地板為被告所鋪設，並非原告鋪設等語，本院審
06 酌原告並未提出證據證明其有交付鋪設完整地板之系爭房
07 屋予被告，且系爭房屋於96年8月間出租予被告時，曾有
08 約定免租裝潢期期間，有被告提出房屋租賃契約為憑（見
09 本院卷第226-234頁），堪認被告抗辯系爭房屋有經被告
10 重為裝潢等語，並非子虛，則系爭房屋於交還時之地板有
11 遭毀損情形，自難認有何侵害原告之財產權情形，原告主
12 張被告需負擔其所支出之修繕地板費用云云，難認有據。
- 13 2.原告次主張被告於承租期間有毀損窗戶，須支出修繕費用
14 2萬1,000元等語，業據原告提出估價單、現場照片為據
15 （見本院卷第54、217-220頁），被告對於窗戶有毀損乙
16 情，並不爭執，而係抗辯遭颱風來襲所致云云，此部分並
17 未見被告有何舉證，尚難認定係非因被告之故意或過失所
18 致，則原告請求被告應賠償窗戶修繕費用2萬1,000元，為
19 有理由。

20 (六)被告得主張扣除部分

- 21 1.被告於111年10月16日匯款8萬112元至原告帳戶乙情，為
22 原告所自陳（見本院卷第167頁），被告並主張此筆費用
23 為其繼續占用系爭A部分房屋及停車位之租金，是此筆款
24 項應可作為抵扣原告主張前開金額。
- 25 2.被告依系爭契約第2條第2項第2款約定，有繳付押金54萬
26 6,892元予原告乙情，為原告所不爭執（見本院卷第207
27 頁），而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
28 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
29 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
30 院87年台上字第1631號判決參照）。是被告抗辯其所繳付
31 之押金，作為抵充原告本件得請求之款項等語，亦屬有

據。原告雖主張系爭契約第5條第5項約定原告得先扣除1個月押金作為賠償云云，然系爭契約第5條第5項約定：「乙方於租約期滿，不再續租時，應於本租約屆滿前2個月（60天），以書面告知甲方，如乙方未盡告知義務，甲方得自乙方押金中，扣除1個月租金，作為賠償，反之亦同」（見本院卷第36頁），依上開約定意旨，應係指被告未依限告知續約時，原告得以被告繳付之1個月押金，作為賠償，而本件被告應賠償之款項，業經原告主張如前開(二)至(五)所示，是本院認於押金抵充賠償款項時，不因系爭契約第5條第5項約定應先扣除1個月款項，而係應將2個月押金全數予以抵充，原告此部分主張，並不可採。

3. 綜上，原告本件得請求之金額為129萬6,600元（計算式： $959746 + 217497 + 98357 + 21000 = 0000000$ ），被告得主張抵充款項為62萬7,004元（計算式： $80112 + 546892 = 627004$ ），經抵充後，原告得請求金額為66萬9,596元（計算式： $0000000 - 000000 = 669596$ ）。

(七)遲延利息說明

給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告本於系爭契約、民法第179條規定，請求被告給付原告66萬9,596元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即112年4月29日（送達證書見本院卷第66頁），至清償日止，按年息5%計算之利息，合於前開規定，為有理由，亦應准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條、系爭契約第4條第1項、第6條第2項、第3項約定，請求被告給付66萬9,596元，及自112

01 年4月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
02 理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

03 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核合於法律規定，
04 爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分陳明願供
05 擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。
06 另本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定被告供擔保
07 金額宣告免為假執行。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
09 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
12 民事第二庭 法 官 蔡子琪

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日
18 書記官 周苡彤