

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1341號

原告 大樂司文創股份有限公司

法定代理人 楊慰芬

訴訟代理人 李立普律師

複代理人 魏芳瑜律師

被告 艾摩斯國際有限公司

法定代理人 張毅

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○里○○街○號之房屋騰空並遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾玖萬捌仟柒佰壹拾貳元，及其中新臺幣參拾捌萬參仟參佰壹拾壹元自民國一百一十三年十月十六日起、其中新臺幣參拾捌萬參仟參佰壹拾柒元自民國一百一十三年十一月十六日起、其中新臺幣參拾伍萬參仟參佰捌拾肆元自民國一百一十三年十二月十六日起、其中新臺幣貳拾柒萬捌仟柒佰元自民國一百一十四年一月十六日起，均至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十四年五月一日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣捌仟肆佰參拾肆元。

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾萬元，及自民國一百一十四年一月十六日起至清償日止，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五十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、本件依當事人雙方約定合意以本院為第一審管轄法院，有租

03 賃契約書在卷可稽，此項約定合於民事訴訟法第24條合意管

04 轄規定，是本院對本件訴訟自具有管轄權。

05 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

07 查原告起訴時訴之聲明第1項為：「被告應將門牌號碼臺北

08 市○○○○○街0號建物騰空並遷讓返還予原告」，嗣於訴

09 訟進行中，原告將前揭聲明變更為：「被告應將門牌號碼臺

10 北市○○區○○里○○街0號建物（下稱系爭房屋）騰空遷

11 讓返還予原告」，則原告僅係將誤載之系爭房屋門牌號碼予

12 以更正，屬更正事實上之陳述，依照民事訴訟法第256條之

13 規定，應非訴之變更或追加。

14 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

15 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論

16 而為判決。

17 貳、實體部分：

18 一、原告起訴主張：

19 （一）兩造於民國109年8月24日簽訂系爭房屋租賃契約書，約定

20 由原告將系爭房屋出租予被告，租期自109年10月10日起

21 至112年10月9日止，上揭契約屆期後，兩造再行簽訂系爭

22 房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自112年10月10

23 日起至117年10月9日止，依照系爭租約之約定，被告應於

24 次月15日前給付前一月份之租金、管理費、公共區域水電

25 費等費用。又倘若系爭租約屆期或終止後，被告未將系爭

26 房屋騰空返還，原告得以上月份租金之百分之10為計算懲

27 罰性違約金，至騰空遷讓系爭房屋之日止。

28 （二）現被告積欠113年9月至童年12月之租金、水電費及管理費

29 等相關費用各計新臺幣（下同）383,311元、383,317元、

30 353,384元、354,681元，共計1,474,693元，經原告以存

31 證信函通知被告處理，但被告卻未給付上揭租金等費用，

01 原告遂於113年12月27日寄發存證信函終止系爭租約，該  
02 存證信函於113年12月30日送達被告，故系爭租約已於同  
03 日終止。

04 (三) 而於系爭租約終止後，被告卻未將系爭房屋騰空返還原  
05 告，仍繼續使用系爭房屋，被告即獲有相當於租金及相關  
06 費用之利益，原告自114年1月起至同年4月止，各自受有3  
07 67,238元、354,105元、347,696元、352,151元之損害，  
08 共計1,421,190元；另依系爭租約之約定，因被告自113年  
09 12月30日起即應返還系爭房屋予原告，然原告迄未返還，  
10 則原告得請求自113年12月30日起至114年4月30日止，每  
11 日為23,000元之懲罰性違約金，共計2,783,000元。未於  
12 扣除屢約保證金230,000元及貨款1,359,978元後，被告至  
13 114年4月30日止共積欠原告4,088,905元（計算式：1,47  
14 4,693+1,421,190+2,783,000-230,000-1,359,978=4,088,  
15 905）。

16 (四) 另自114年5月1日起，被告仍無權占有使用系爭房屋，致  
17 使原告受有損害，原告自得請求相當於租金之不當得利，  
18 以每月租金230,000元作為計算，每日租金即為7,667元  
19 （計算式：230,000÷30=7,667，小數點下四捨五入）。另  
20 依系爭租約約定，同時亦得請求懲罰性違約金每日23,000  
21 元（計算式：230,000×10%=23,000），故原告得請求被告  
22 自114年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付30,66  
23 7元。

24 (五) 又被告曾向原告借款1,200,000元，經原告於113年12月13  
25 日催告被告返還，惟被告迄今未還，現也一併請求被告返  
26 還借款款項。

27 (六) 爰依系爭租約第3條第2項第7款、第15條第3項、第16條第  
28 1項第2款、民法第455條、第421條、第179條、第474條第  
29 1項、第478條等規定提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將  
30 系爭房屋騰空並遷讓返還予原告；2. 被告應給付原告4,08  
31 8,905元，及其中383,311元自113年10月16日起、其中38

01 3,317元自113年11月16日起、其中353,384元自113年12月  
02 16日起、其中354,681元自114年1月16日起、其中2,614,2  
03 12元自114年4月24日起，均至清償日止，均按週年利率百  
04 分之5計算之利息；3. 被告應自114年5月1日起至騰空遷讓  
05 返還系爭房屋之日止，按日給付原告30,667元；4. 被告應  
06 給付原告1,200,000元，及自114年1月16日起至清償日  
07 止，按週年利率百分之5計算之利息；5. 原告願供擔保請  
08 准宣告假執行。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

10 三、本院得心證之理由：

11 (一) 按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲  
12 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承  
13 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為  
14 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前  
15 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，  
16 並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租  
17 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440  
18 條第1項、第2項定有明文。又乙方（即被告）於本契約期  
19 間屆滿或因違約而至本契約終止時，除經甲方（即原告）  
20 同意，應即日將租賃標的依照原狀遷空交還甲方，不得藉  
21 詞推諉或主張任何權利或要求補償，系爭租約第16條第1  
22 項第2款亦有明定。經查，兩造簽定系爭租約，約定每月  
23 租金230,000元，被告亦須支付當月公共花園使用費、管  
24 理費、POS機台費用及水電費等相關費用，並應於次月15  
25 日前給付，詎被告自113年9月起即未將上開租金及相關費  
26 用給付原告，計算至113年12月止，共積欠1,474,693元，  
27 原告並於113年12月20日寄發存證信函，催告被告應於7日  
28 內給付上開費用，如逾期未付，原告得逕行終止系爭租  
29 約，又於113年12月27日再次寄發存證信函，並表示被告  
30 未依期限給付上開費用，故終止系爭租約，該函於113年1  
31 2月30日送達被告等情，有系爭租約、被告營收明細、存

01 證信函暨回執、統一發票、水電費明細、台灣電力公司電  
02 費通知、臺北自來水事業處水費電子繳費憑證在卷可參  
03 （見本院114年度士簡字第1341號卷【下稱本院卷】第31  
04 至59、63至93、103至119、113至259頁），而被告已於相  
05 當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出  
06 準備書狀予以爭執，是本院綜合上開各項證據調查結果及  
07 全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。是以，被告既積欠  
08 上開租金及相關費用共計1,474,693元，且系爭租約亦已  
09 終止，則原告請求被告返還系爭房屋，及給付1,474,693  
10 元，應屬有據。

11 （二）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
12 其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；  
13 又不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
14 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有  
15 明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律  
16 上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請  
17 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所  
18 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租  
19 金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房  
20 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利  
21 益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294  
22 號判決意旨參照）。經查：

- 23 1. 系爭租約於113年12月30日即已終止，業如前述，則被告  
24 於系爭租約終止後，無其他法律上原因，仍繼續使用系爭  
25 房屋，對被告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原  
26 因而受有利益，並致原告受有無法使用之損害，原告自得  
27 請求被告返還因使用系爭房屋所受相當於租金及相關費用  
28 之利益。而被告於114年1月至114年4月間持續使用系爭房  
29 屋，除受有相當於租金230,000元之不當得利外，亦同時  
30 受有公共花園使用費、管理費、POS機台費用及水電費等  
31 相關費用之利益，此部分之費用共計1,421,190元等情，

01 此有統一發票、水電費明細、台灣電力公司電費通知、臺  
02 北自來水事業處水費電子繳費憑證附卷可憑（見本院卷第  
03 261至287頁），故原告依不當得利法律關係，請求被告給  
04 付1,421,190元，應予准許。

05 2. 原告另依不當得利法律關係，請求被告自被告應自114年5  
06 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告  
07 相當於租金之不當得利7,667元，為有理由，亦應准許。

08 （三）另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民  
09 法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過  
10 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害  
11 情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益  
12 為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受  
13 之利益減少其數額（最高法院96年度台上字第107號判決  
14 意旨參照）。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發  
15 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸  
16 契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事  
17 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事  
18 人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契  
19 約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟  
20 狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最  
21 高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。違約金  
22 是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所  
23 受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際  
24 損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約  
25 金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第  
26 2529號判決意旨參照）。經查：

27 1. 原告依系爭租約第16條第1項第2款約定：「乙方於本契約  
28 屆滿或因違約而致本契約終止時，除經甲方同意，應即日  
29 將租賃標的依照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張  
30 任何權利或要求補償。遺留物件自本契約屆滿起3日內未  
31 及時搬離者，視為廢棄物，如不即時遷空交還租賃標的，

01 甲方得向乙方計罰每日以上月份租金之10%作為懲罰性違  
02 約金，致遷空完畢日止，乙方絕無異議」請求被告給付違  
03 約金，然此部分係屬懲罰性之違約金約定，而本院審酌被  
04 告延遲返還系爭房屋之違約情節，致原告受有相當於租金  
05 之損害，影響原告規劃系爭建物後續使用收益，其已依不  
06 當得利規定請求被告給付相當於租金之不當得利，然原告  
07 並未舉證證明其除上開損失外，尚有何損害，倘依原告主  
08 張以每日上月份租金之10%計算（即每日23,000元）懲罰  
09 性違約金，等同每月得向被告請求690,000元（計算式：2  
10 3,000×30=690,000）之懲罰性違約金，為約定租金之3倍  
11 費用，實屬過苛，故本院參酌一般客觀事實、社會經濟狀  
12 況及當事人所受損害情形，認本件違約金按每月租金10%  
13 計算始為允當，是原告請求按每日租金計算之違約金誠屬  
14 過高，應予酌減為按月以23,000元計算之違約金始為相  
15 當，即原告得請求被告賠償懲罰性違約金為每月23,000  
16 元，逾此範圍之請求，則無理由。

17 2. 準此，原告主張自被告應給付自113年12月30日至114年4  
18 月30日止，按日以767元（計算式：23,000÷30=767，小數  
19 點下四捨五入）計算，共計92,807元（計算式：757×121=  
20 92,807）之違約金，及自114年5月1日起至騰空遷讓返還  
21 系爭房屋之日止，按日給付原告767元之違約金，為有理  
22 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

23 （四）綜上，原告依系爭租約及上開法律關係，得請求被告給付  
24 113年9月至114年4月之租金（或相當於租金之不當得  
25 利）、公共花園使用費、管理費、POS機台費用及水電費  
26 等相關費用與違約金共計2,988,690元（計算式：1,474,6  
27 93+1,421,190+92,807=2,988,690），於扣除屢約保證金2  
28 30,000元及貨款1,359,978元後，原告尚得向被告請求1,3  
29 98,712元（計算式：2,988,690-230,000-1,359,978=1,39  
30 8,712）。另原告主張被告應自114年5月1日起至騰空遷讓  
31 返還系爭房屋之日止，按日給付原告8,434元（計算式：

01 不當得利7,667元+違約金767元=8,434元)，亦有理由。  
02 原告逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

03 (五) 原告另主張被告曾向其借款1,200,000元，經原告於113年  
04 12月13日催告被告返還，惟被告迄今未還等情，業據提出  
05 合作金庫商業銀行匯款申請書回條聯(三)及存證信函暨  
06 回執等件為證(見本院卷第61、95至102頁)，而被告已  
07 於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未  
08 提出準備書狀予以爭執，是本院綜合上開各項證據調查結  
09 果及全辯論意旨，堪信原告此部分之主張為真實，是原告  
10 主張被告應給付1,200,000元，為有理由，應予准許。

11 (六) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延  
12 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付  
13 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；  
14 前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責  
15 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付  
16 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又  
17 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定  
18 利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約  
19 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229  
20 條、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查：

- 21 1. 本件原告請求被告給付租金及相關費用、借款、不當得利  
22 及違約金等債務，均未約定利率，依上揭規定，均以週年  
23 利率百分之5為計算標準。而原告就上開租金及相關費用  
24 部分為定期給付之金錢債權，自得請求1,398,712元，暨  
25 其中383,311元自113年10月16日起、其中383,317元自113  
26 年11月16日起、其中353,384元自113年12月16日起、其中  
27 278,700元自114年1月16日起，均至清償日止，均按週年  
28 利率百分之5計算之利息，原告逾此範圍之請求，則屬無  
29 據，應予駁回。
- 30 2. 另就借款債務部分，原告要求被告於催告到達後7日內返  
31 還，而該催告於113年12月23日送達被告，此有存證信函

01 暨回執在卷可參（見本院卷第103至109頁），則原告請求  
02 被告自114年1月16日起負遲延責任，自屬有理由。

03 （七）從而，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付積  
04 欠租金及相關費用、借款、不當得利暨違約金，及自114  
05 年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按日給付原告8,434  
06 元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至4項所示，  
07 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易程  
09 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第  
10 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，至原告雖  
11 聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執  
12 行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為  
13 准駁之諭知。另原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附  
14 麗，應併予駁回。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日  
17 士林簡易庭 法 官 葛名翔

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
20 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
21 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日  
23 書記官 詹禾翊