

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1109號

原告 黃弘榮

黃弘國

共同

訴訟代理人 陳怡成律師

複代理人 陳泓翰律師

被告 潤豐創新開發股份有限公司（原名潤豐創新開發有限公司）

法定代理人 郭之亞

訴訟代理人 黃鈺荃

簡麗君

郭渝硯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告黃弘榮新臺幣19萬5,341元。

被告應給付原告新臺幣23萬8,736元，及其中新臺幣1萬5,544元自民國113年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之71、原告黃弘榮負擔百分之14，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣19萬5,341元為原告黃弘榮預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣23萬8,736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。

01 事實及理由

02 壹、程序方面

03 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一被告  
06 應給付原告黃弘榮新臺幣（下同）6萬2,251元，及自起訴狀  
07 繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
08 息。二被告應給付原告黃弘榮、黃弘國10萬5,646元，及自  
09 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
10 之利息。三被告應自民國113年4月15日起至騰空遷讓返還門  
11 牌號碼臺中市○區○○路000巷00號4樓房屋（含B1：1號、2  
12 號車位，下合稱系爭4樓房屋）之日止，按月給付原告黃弘  
13 榮4萬8,057元。四被告應自113年4月15日起至騰空遷讓返還  
14 門牌號碼臺中市○區○○路000巷00號6樓房屋（含B1：3  
15 號、4號車位，下合稱系爭6樓房屋）之日止，按月給付原告  
16 黃弘榮、黃弘國4萬8,057元」。迭經變更聲明，因被告已於  
17 113年9月5日遷讓返還系爭4樓、6樓房屋，原告於113年10月  
18 14日本院言詞辯論期日最終變更聲明為：「一被告應給付原  
19 告黃弘榮6萬2,149元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清  
20 償日止，按週年利率5%計算之利息。二被告應給付原告黃弘  
21 榮、黃弘國10萬5,544元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起  
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三被告應自113年4  
23 月15日起至113年9月5日止，按月給付原告黃弘榮4萬7,390  
24 元。四被告應自113年4月15日起至113年9月5日止，按月給  
25 付原告黃弘榮、黃弘國4萬7,390元」（見本院卷第221至223  
26 頁）。經核原告變更請求被告應給付之金額，為減縮應受判  
27 決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

28 貳、實體方面

29 一、原告主張：

30 (一)原告2人、訴外人黃利美於110年3月26日分別與被告簽訂房  
31 屋租賃契約書，由原告將其所有系爭6樓房屋出租予被告

01 (下稱系爭6樓租約)、訴外人黃利美將其所有系爭4樓房屋  
02 出租予被告(下稱系爭4樓租約),系爭6樓、4樓租約均約  
03 定租賃期間自110年4月15日起至113年4月14日止,每月租金  
04 4萬5,000元,保證金9萬元,管理費由被告負擔,被告如不  
05 於租賃期滿時交還房屋,出租人得請求被告給付違約金9萬  
06 元。嗣系爭4樓房屋所有權於111年7月18日移轉登記予原告  
07 黃弘榮,系爭4樓租約對原告黃弘榮繼續存在,由原告黃弘  
08 榮繼受黃利美出租人之地位。原告於租期屆至前,已向被告  
09 表明不續租,並以存證信函通知被告,系爭4樓、6樓租約均  
10 已於113年4月14日租賃期滿而消滅,惟被告迄於113年9月5  
11 日始遷讓返還系爭4樓、6樓房屋。

12 (二)臺中市○區○○路000巷00號忠本大樓(下稱系爭大樓)之  
13 管理費包含保全費用、網路費用、垃圾清理費用、電梯保養  
14 費用、地下電動停車場費用。系爭大樓於111年3月以前係委  
15 由東京都保全股份有限公司台中分公司(下稱東京都保全)  
16 提供保全管理服務,其中系爭6樓房屋應分擔之管理服務費  
17 為每月1萬0,500元;系爭大樓自111年4月起改由中興保全科  
18 技股份有限公司(下稱中興保全)提供保全系統服務。被告  
19 自111年1月起即未繳納系爭6樓房屋管理費,至113年4月14  
20 日租約期滿,共積欠管理費10萬5,544元,已由原告先行繳  
21 納。原告黃弘榮於111年7月18日受讓系爭4樓房屋後,被告  
22 自111年8月起未繳納系爭4樓房屋管理費,至113年4月14日  
23 租約期滿,共積欠管理費6萬2,149元,已由原告黃弘榮先行  
24 繳納。又被告未於租賃期滿後交還系爭4樓、6樓房屋,顯已  
25 違約,依系爭4樓、6樓租約第6條約定,應分別給付違約金9  
26 萬元予原告黃弘榮、原告。就系爭4樓房屋部分,被告應給  
27 付原告黃弘榮管理費、違約金合計15萬2,149元(計算式:6  
28 2,149+90,000=152,149);就系爭6樓房屋部分,被告應給  
29 付原告管理費、違約金合計19萬5,544元(計算式:105,544  
30 元+90,000=195,544),經扣除系爭4樓、6樓租約之保證金  
31 各9萬元,被告尚應付原告黃弘榮6萬2,149元,及給付原告1

01 0萬5,544元。又系爭4樓、6樓租約已於113年4月14日租賃期  
02 滿，被告未將系爭4樓、6樓房屋騰空返還出租人，無權繼續  
03 占有使用系爭4樓、6樓房屋，自屬無法律上原因，受有相當  
04 於租金及管理費之不當得利，致原告黃弘榮、原告受有無法  
05 使用之損害，應自113年4月15日起至同年9月5日止，按月分  
06 別給付原告黃弘榮、原告各4萬7,390元。

07 (三)原告否認被告答辯意旨所稱關於原告之相關言語或行為。系  
08 爭大樓係由原告之父黃當發發起造，嗣由原告兄弟姊妹分別取  
09 得各樓所有權，目前管理負責人為原告黃弘榮。黃當發係以  
10 管理負責人或管理負責人之代理人身分與東京都保全、台灣  
11 奧的斯電梯公司、金車王公司、垃圾清理人員等簽立契約或  
12 給付費用，均屬合法有效，被告辯稱係無因管理云云，顯屬  
13 無稽。東京都保全每月服務費用為5萬7,000元，系爭大樓  
14 1、2樓為有獨立出入口之店面，分擔費用比例較低，其餘各  
15 樓層分擔金額各為1萬0,500元。被告並非系爭大樓之區分所  
16 有權人，系爭大樓共用部分之修繕、管理、維護費用如何負  
17 擔，被告無權置喙。且被告先前繳納110年管理費用並無爭  
18 議，嗣被告不僅拒絕繳納東京都保全費用，亦未繳納中興保  
19 全費用及其他管理費，又被告於租賃期滿後方於113年4月29  
20 日寄發存證信函表示欲與原告協商，可見被告惡意違約。原  
21 告因被告違約耗費大量勞力、時間、成本、費用，遑論不能  
22 自由使用、收益系爭6樓房屋、4樓房屋之損害，被告主張酌  
23 減違約金，顯無理由。

24 (四)原告黃弘榮爰依系爭4樓租約第6條、第7條第1款約定及不當  
25 得利之法律關係，提起本件訴訟；原告則依系爭6樓租約第6  
26 條、第7條第1款約定及不當得利之法律關係，提起本件訴訟  
27 等語，並聲明：

- 28 1.被告應給付原告黃弘榮6萬2,149元，及自起訴狀繕本送達被  
29 告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 30 2.被告應給付原告10萬5,544元，及自起訴狀繕本送達被告翌  
31 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 3.被告應自113年4月15日起至113年9月5日止，按月給付原告  
02 黃弘榮4萬7,390元。

03 4.被告應自113年4月15日起至113年9月5日止，按月給付原告4  
04 萬7,390元。

05 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：系爭4樓、6樓租約均僅泛泛約定被告須支付管理  
07 費，未料東京都保全之管理服務費高達每戶1萬500元，被告  
08 不需要東京都保全之服務，向原告提出以價格較優惠之中興  
09 保全取代，並於110年底與原告黃弘榮約好不再續請東京都  
10 保全管理員，費用亦繳至110年12月底，詎原告仍續請東京  
11 都保全，被告因原告違約始未繼續繳納東京都保全111年1月  
12 至3月之費用。又原告未依公寓大廈管理條例第25條規定召  
13 開區分所有權人會議，決議系爭大樓有無聘請東京都保全之  
14 必要，原告之父亦從未與租客協調聘請保全一事，其以個人  
15 名義聘請東京都保全應有無因管理之適用。被告僅對管理費  
16 之繳納比例與必要性存疑，要求原告提供管理費支出明細，  
17 被告並於113年4月29日以存證信函請原告出面協商管理費收  
18 受事宜，惟原告未派人至被告處收取管理費支票，有民法第  
19 234條受領遲延之問題，不能歸責於被告。至垃圾清運費用  
20 應收到113年5月18日，被告已自行聯繫垃圾清理。被告承租  
21 系爭4樓、6樓房屋時，原欲約定租賃期限5年以上，但原告  
22 堅持3年一約，並承諾被告之後要續約沒有問題，被告因而  
23 花費上百萬元裝潢修繕，被告於租約到期前2個月積極聯繫  
24 原告表示欲續約，並發函通知原告欲續租之意，均遭原告拒  
25 絕，致無法於租約到期前重新簽約，故被告實際上並未違  
26 約。且系爭4樓、6樓租約第6條約定之違約金屬賠償總額預  
27 定性之違約金，被告未造成原告之損失，原告不得向被告請  
28 求損害賠償等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行  
29 之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准為免  
30 假執行之宣告。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第223至226頁）：

01 (一)原告與被告於110年3月26日簽訂房屋租賃契約書（即系爭6  
02 樓租約），原告出租臺中市○區○○路000巷00號6樓（含B  
03 1：3號、4號車位，合稱系爭6樓房屋）予被告，約定租賃期  
04 間自110年4月15日起至113年4月14日止，每月租金4萬5,000  
05 元，保證金9萬元，管理費由被告負擔，並約定被告如不於  
06 租賃期滿時交還房屋，原告得請求被告給付違約金9萬元，  
07 該違約金屬賠償總額預定性之違約金；上開租約業經公證  
08 （見本院卷第29至35頁公證書、租賃契約書）。

09 (二)訴外人黃利美與被告於110年3月26日簽訂房屋租賃契約書  
10 （即系爭4樓租約），出租臺中市○區○○路000巷00號4樓  
11 （含B1：1號、2號車位，合稱系爭4樓房屋）予被告，租賃  
12 期間自110年4月15日起至113年4月14日止，每月租金4萬5,  
13 000元，保證金9萬元，管理費由被告負擔，並約定被告如不  
14 於租賃期滿時交還房屋，出租人得請求被告給付違約金9萬  
15 元，該違約金屬賠償總額預定性之違約金；上開租約業經公  
16 證（見本院卷第37至43頁公證書、租賃契約書）。原告黃弘  
17 榮於111年7月18日受讓系爭4樓房屋所有權（見本院卷第45  
18 至46頁建物登記謄本），系爭4樓租約對原告黃弘榮繼續存  
19 在。

20 (三)原告於113年2月5日以郵局存證信函通知被告不續租（見本  
21 院卷第47至48頁存證信函及收件回執），被告已於同年2月  
22 間收受（見本院卷第203頁）。

23 (四)臺中市○區○○路000巷00號房屋（即系爭大樓）並未成立  
24 管理委員會，但推選原告黃弘榮為管理負責人。系爭大樓之  
25 管理費係由6層樓使用者共同分擔，其中包含保全費用、垃  
26 圾清理費、網路費、電梯保養費、地下電動停車場保養費；  
27 系爭大樓迄111年3月以前係委由東京都保全股份有限公司台  
28 中分公司提供保全管理服務，其中系爭大樓4樓至6樓之管理  
29 服務費為每月3萬6,500元（見本院卷第49頁交易明細及發  
30 票、第193至195頁委任契約書）；被告於110年間有按月支  
31 付包含上開費用之管理費，其中就東京都保全之管理服務

01 費，系爭4樓、6樓房屋之分擔金額為各1萬0,500元。

02 (五)系爭大樓自111年4月起改由中興保全科技股份有限公司提供  
03 保全系統服務，系爭大樓每月電子服務費為6,300元（見本  
04 院卷第51至59頁中興保全報價單及發票、收費明細、繳款證  
05 明）；系爭大樓於111年4月起每月之網路月租費293元、電  
06 梯保養費3,000元（每年3萬6,000元）、地下電動停車場保  
07 養費用4,750元（見本院卷第61至83頁中華電信繳費通知及  
08 繳款證明、第89至92頁電梯保養發票及繳款證明、第93至10  
09 5頁停車設備維修保養請款單及發票）；於111年4月至12月  
10 之每月垃圾清理費為3,500元，自112年1月起之每月垃圾清  
11 理費為4,000元（見本院卷第85至87頁清運服務契約）。是  
12 系爭大樓各樓層於111年4月至12月間每月應分擔之管理費為  
13 2,973.7元；自112月1日起每月應分擔之管理費為3,057元，  
14 扣除垃圾清理費後則為2,390.4元（小數點後第2位以下無條  
15 件捨去）。

16 (六)被告自111年1月起即未繳納系爭6樓房屋之保全費用；另自1  
17 11年4月起（系爭6樓房屋部分）、自111年8月起（系爭4樓  
18 房屋部分），未繳納系爭6樓、4樓房屋管理費，除東京都保  
19 全公司之管理服務費外，至113年4月14日止，系爭6樓房屋  
20 部分積欠管理費7萬4,044元（元以下無條件捨去），已由原  
21 告繳納；系爭4樓房屋部分積欠6萬2,149元（元以下無條件  
22 捨去），已由原告黃弘榮繳納。

23 (七)被告自113年5月18日之後即未使用系爭大樓之垃圾清運服  
24 務。

25 (八)被告已於113年9月5日返還系爭4樓、6樓房屋予原告。

26 四、得心證之理由：

27 (一)系爭4樓、6樓房屋至113年4月14日止之管理費：

28 1.原告主張系爭大樓之管理費係由6層樓使用者共同分擔，其  
29 中包含保全費用、垃圾清理費、網路費、電梯保養費、地下  
30 電動停車場保養費；系爭大樓迄111年3月以前係委由東京都  
31 保全提供保全管理服務，其中系爭大樓4樓至6樓之管理服務

01 費為每月3萬6,500元。又系爭大樓自111年4月起改由中興保  
02 全提供保全系統服務，每月電子服務費為6,300元；系爭大  
03 樓於111年4月起每月之網路月租費293元、電梯保養費3,000  
04 元（即每年3萬6,000元）、地下電動停車場保養費用4,750  
05 元；於111年4月至12月之每月垃圾清理費為3,500元，自112  
06 年1月起之每月垃圾清理費為4,000元。是系爭大樓各樓層於  
07 111年4月至12月間每月應分擔之管理費為2,973.7元；自112  
08 月1日起每月應分擔之管理費為3,057元，扣除垃圾清理費後  
09 則為2,390.4元（小數點後第2位以下無條件捨去）等事實，  
10 為兩造所不爭執，並有東京都保全交易明細及發票、委任契  
11 約書（見本院卷第49、193至195頁）、中興保全報價單及發  
12 票、收費明細、繳款證明（見本院卷第51至59頁）、中華電  
13 信股份有限公司繳費通知及繳款證明（見本院卷第61至83  
14 頁）、台灣奧的斯電梯股份有限公司電梯保養發票及繳款證  
15 明（見本院卷第89至92頁）、金車王股份有限公司停車設備  
16 維修保養請款單及發票（見本院卷第93至105頁）、清運服  
17 務契約（見本院卷第85至87頁）在卷可稽，堪予認定。

18 2.原告黃弘榮得依系爭4樓租約第7條第1款約定，請求被告給  
19 付系爭4樓房屋部分自111年8月起至113年4月14日止之管理  
20 費6萬2,149元：

21 依系爭4樓租約第7條第1款約定，系爭4樓房屋之管理費係由  
22 承租人即被告負擔。而原告黃弘榮主張系爭大樓各樓層於11  
23 1年4月至12月間每月應分擔之管理費為2,973.7元；自112月  
24 1日起每月應分擔之管理費為3,057元，故系爭4樓房屋自111  
25 年8月起至113年4月14日止之管理費共計6萬2,149元（元以  
26 下無條件捨去），且被告自111年8月起，即未繳納系爭4樓  
27 房屋管理費等情，為兩造所不爭執，是原告黃弘榮依系爭4  
28 樓租約第7條第1款約定，請求被告給付系爭4樓房屋部分自1  
29 11年8月起至113年4月14日止之管理費6萬2,149元，自屬有  
30 據。

31 3.原告得依系爭6樓租約第7條第1款約定，請求被告給付系爭6

01 樓房屋部分自111年1月起至113年4月14日止之管理費10萬5,  
02 544元：

03 (1)依系爭6樓租約第7條第1款約定，系爭6樓房屋之管理費係由  
04 承租人即被告負擔。而原告主張系爭大樓各樓層於111年4月  
05 至12月間每月應分擔之管理費為2,973.7元；自112月1日起  
06 每月應分擔之管理費為3,057元，故系爭6樓房屋自111年4月  
07 起至113年4月14日止之管理費共計7萬4,044元（元以下無條  
08 件捨去），且被告自111年4月起，即未繳納系爭4樓房屋管  
09 理費等情，為兩造所不爭執，是原告依系爭6樓租約第7條第  
10 1款約定，請求被告給付系爭6樓房屋部分自111年4月起至11  
11 3年4月14日止之管理費7萬4,044元，自屬有據。

12 (2)原告另主張被告應給付東京都保全自111年1月至3月之保全  
13 費用3萬1,500元之情，為被告所否認，並以前詞置辯。惟按  
14 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈未  
15 組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有  
16 權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。  
17 管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住  
18 戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓  
19 大廈事務者。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維  
20 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支  
21 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓  
22 大廈管理條例第29條第1項、第6項前段、第3條第10款、第1  
23 0條第2項前段分別定有明文。原告主張系爭大樓並未成立管  
24 理委員會，但推選原告黃弘榮為管理負責人，且系爭大樓為  
25 原告之父黃當發起造，黃當發原為系爭大樓之區分所有權  
26 人，黃當發係以系爭大樓之管理負責人或管理負責人之代理  
27 人身分，處理系爭大樓之保全、電梯及停車設備保養、垃圾  
28 清理等事宜之情，業據提出系爭大樓之建築執照查詢資料為  
29 憑（見本院卷第233至236頁），並有清運服務契約上所蓋用  
30 「忠本大樓管理負責人」及黃當發之印章可佐（見本院卷第  
31 85至87頁），可見黃當發確係基於系爭大樓之管理負責人或

01 管理負責人之代理人身分，為系爭大樓之區分所有權人處理  
02 系爭大樓之管理、維護事宜，是被告辯稱黃當發委託東京都  
03 保全處理系爭大樓之保全事務，係屬無因管理云云，委無足  
04 採。又被告另抗辯原告於110年12月底已與其約好不再委任  
05 東京都保全，卻違約繼續委任東京都保全乙節，為原告所否  
06 認，被告就此並未提出證據以實其說，亦難憑採。是原告依  
07 系爭6樓租約第7條第1款約定，請求被告給付系爭6樓房屋部  
08 分自111年1月至3月之東京都保全費用3萬1,500元，亦屬有  
09 據。

10 (3)綜上，原告依系爭6樓租約第7條第1款約定，請求被告給付  
11 系爭6樓房屋部分自111年1月起至113年4月14日止之管理費1  
12 0萬5,544元（計算式：74,044+31,500=105,544），核屬有  
13 據，應予准許。

14 4.至被告雖抗辯其已於113年4月29日以存證信函請原告出面協  
15 商管理費收受事宜，惟原告未派人至被告處收取管理費支  
16 票，故原告有民法第234條受領遲延之問題云云，並提出郵  
17 局存證信函為憑（見本院卷第173至174頁）。惟依被告所  
18 陳，其乃於113年4月29日始通知原告收取系爭4樓、6樓房屋  
19 之管理費，已在系爭4樓、6樓租約租期屆滿之後，顯難認被  
20 告係依債務本旨實行提出給付，被告之給付不生提出之效  
21 力，原告自無受領遲延之問題，是被告抗辯原告已受領遲延  
22 云云，亦無足採。

23 (二)系爭4樓、6樓租約之租賃關係已於113年4月14日期限屆滿時  
24 消滅：

25 按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第  
26 450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期  
27 限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆  
28 滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延責任（最高法院69  
29 年台上字第4001號判決意旨參照）。查系爭4樓、6樓租約之  
30 租賃期間均自110年4月15日起至113年4月14日止，且系爭4  
31 樓、6樓租約第10條第1款均約定：「本租約期滿即不再續

01 租，如乙方（即承租人）欲再承租時，應於期滿2個月前告  
02 知甲方（即出租人），同時徵得甲方之同意重新簽訂契約，  
03 否則，乙方應即遷出並辦理營利事業登記遷移，交還租賃標  
04 的物予甲方，不得藉故拖延」，有系爭4樓、6樓租約在卷可  
05 稽（見本院卷第41至44、33至35頁），是系爭4樓、6樓租約  
06 均為定有期限之租賃契約，且原告業於113年2月5日以郵局  
07 存證信函通知被告不續租，被告已於同年2月間收受之情，  
08 為兩造所不爭執，並有該郵局存證信函及收件回執為憑（見  
09 本院卷第47至48頁），依民法第450條第1項規定，系爭4  
10 樓、6樓租約之租賃關係於113年4月14日期限屆滿時即已消  
11 滅。被告雖辯稱原告於兩造簽訂系爭4樓、6樓租約時承諾於  
12 3年租期屆滿後續約，且其於租期屆滿前即積極與原告聯絡  
13 表明續約之意云云，並提出其函文、郵局存證信函為憑（見  
14 本院卷第161至171頁），惟原告否認曾向被告承諾於租期屆  
15 期後與被告繼續租約，且依系爭4樓、6樓租約第10條第1款  
16 約定，租約期滿後承租人欲再承租時，縱於期滿2個月前告  
17 知出租人，仍應徵得出租人之同意重新簽訂契約，始得繼續  
18 租約，非謂承租人單方表示欲再承租之意，即得繼續契約，  
19 本件原告既已明白向被告表示期滿後不再續租，系爭4樓、6  
20 樓租約於租期屆滿時，即當然消滅，是被告此部分所辯，均  
21 無足採。

22 (三)原告黃弘榮、原告得依不當得利之法律關係，就系爭4樓、6  
23 樓房屋，分別請求被告自113年4月15日起至113年9月5日  
24 止，按月給付4萬7,390元，合計各為22萬3,192元：

25 按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會  
26 通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無  
27 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請  
28 求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所  
29 受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具  
30 體數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計  
31 算不當得利之標準（最高法院92年度台上字第324號判決意

01 旨參照)。查系爭4樓、6樓租約之租賃關係已於113年4月14  
02 日期限屆滿時消滅，業如前述，是被告於系爭4樓、6樓租約  
03 期限屆滿後，仍繼續占有使用系爭4樓、6樓房屋暨系爭大樓  
04 之保全、網路、電梯、地下電動停車場等服務，嗣於113年9  
05 月5日始將系爭4樓、6樓房屋遷讓返還予原告黃弘榮、原  
06 告，自屬無權占用，揆諸上開說明，則被告當受有占有使用  
07 系爭4樓、6樓房屋暨系爭大樓之之保全、網路、電梯、地下  
08 電動停車場等服務之利益，致原告黃弘榮、原告分別受有損  
09 害，審以被告向原告黃弘榮、原告租賃系爭4樓、6樓房屋所  
10 約定之租金均為每月4萬5,000元，另系爭4樓、6樓房屋每月  
11 就保全、網路、電梯及地下電動停車場等服務原應分擔之費  
12 用為2,390元，原告主張以上開兩造原約定租金及被告應分  
13 擔費用之數額，作為認定被告無權占有使用系爭4樓、6樓房  
14 屋暨系爭大樓之保全、網路、電梯、地下電動停車場等服務  
15 所受利益之標準，應屬可採。是原告黃弘榮、原告主張於11  
16 3年4月15日起至同年9月5日被告遷讓返還系爭4樓、6樓房屋  
17 之間，被告無權占有系爭4樓、6樓房屋使用，各受有每月4  
18 萬7,390元（計算式： $45,000+2,390=47,390$ ）之利益，而分  
19 別請求被告給付自113年4月15日起至同年9月5日止，每月4  
20 萬7,390元之利益，合計各為22萬3,192元【計算式： $47,390$   
21  $\times(4+22/31)=223,192$ ，元以下四捨五入】，核屬有據，應  
22 予准許。

23 (四)原告黃弘榮、原告均不得再依系爭4樓、6樓租約第6條約  
24 定，請求被告給付違約金9萬元：

25 按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得  
26 分別依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或  
27 返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，  
28 如請求之目的相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，  
29 應不得再行使其餘請求。另當事人得約定債務人於債務不履  
30 行時，應支付違約金；該違約金除當事人另有訂定外，視為  
31 因不履行而生損害之賠償總額，此觀民法第250條規定即

01 明。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務  
02 人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請  
03 求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支  
04 付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第250條  
05 第2項之規定甚明（最高法院111年度台上字第1102號、102  
06 年度台上字第889號判決意旨參照）。查系爭4樓、6樓租約  
07 第6條均約定：「違約處罰：乙方（即承租人）如違反不於  
08 租賃期滿時交還房屋……甲方（即出租人）得請求乙方給付  
09 違約金9萬元」，該違約金之約定屬於賠償總額預定性之違  
10 約金乙節，為兩造所不爭執，即應以該違約金視為被告因不  
11 履行租約而生損害之賠償總額。系爭4樓、6樓租約於113年4  
12 月14日屆期，被告遲至同年9月5日始遷讓返還系爭4樓、6樓  
13 房屋，自屬違約。惟原告黃弘榮、原告因被告未依系爭4  
14 樓、6樓租約遷讓返還系爭4樓、6樓房屋之同一事實，依不  
15 當得利之法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利已如  
16 前述，其請求之金額已逾系爭4樓、6樓租約所約定屬不履行  
17 債務時損害賠償總額預定之違約金數額，是原告因被告違約  
18 所受損害已因前開請求而獲滿足，揆諸前開說明，自不得再  
19 依系爭4樓、6樓租約第6條約定請求被告違約金。是原告黃  
20 弘榮、原告此部分請求，為無理由，不應准許。

21 (五)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  
22 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
23 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字  
24 第1631號判決意旨參照）。查原告黃弘榮得依系爭4樓租約  
25 第7條第1款約定，請求被告給付系爭4樓房屋部分自111年8  
26 月起至113年4月14日止之管理費6萬2,149元，並得依不當得  
27 利之法律關係，請求被告自113年4月15日起至113年9月5日  
28 止，按月給付4萬7,390元，共計22萬3,192元等情，業如前  
29 述，則以系爭4樓租約之押租金9萬元，先抵充上開被告積欠  
30 之管理費，再扣抵被告應給付之不當得利後，被告尚應給付  
31 原告黃弘榮不當得利19萬5,341元（計算式：62,149+223,19

01 2-90,000=195,341)。又原告得依系爭6樓租約第7條第1款  
02 約定，請求被告給付系爭6樓房屋部分自111年1月起至113年  
03 4月14日止之管理費10萬5,544元，並得依不當得利之法律關  
04 係，請求被告自113年4月15日起至113年9月5日止，按月給  
05 付4萬7,390元，共計22萬3,192元等情，亦如前述，則以系  
06 爭6樓租約之押租金9萬元，抵充上開被告積欠之管理費後，  
07 被告尚應給付原告之金額應為23萬8,736元（計算式：105,5  
08 44-90,000+223,192=238,736）。

09 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
10 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
12 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，  
13 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  
14 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
15 者，週年利率為5%，此觀民法第229條第1項、第2項、第23  
16 3條第1項前段、第203條規定甚明。本件原告就被告應給付  
17 之系爭6樓房屋管理費1萬5,544元部分（計算式：105,544-9  
18 0,000=15,544），併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即  
19 113年5月4日起（起訴狀繕本係113年5月3日送達於被告，送  
20 達證書見本院卷第121頁）至清償日止，按週年利率5%計算  
21 之法定遲延利息，於法尚無不合，應予准許。

22 五、綜上所述，原告黃弘榮依不當得利之法律關係，請求被告給  
23 付19萬5,341元；原告依系爭6樓租約第7條第1款約定，及不  
24 當得利之法律關係，請求被告給付23萬8,736元，及其中1萬  
25 5,544元自113年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
26 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，  
27 應予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
29 告勝訴部分，所命給付金額合併計算未逾50萬元，應依民事  
30 訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行；並依被告聲請  
31 酌定相當擔保金額，准被告預供擔保得免為假執行。至原告

01 敗訴部分，其假執行聲請失所依據，應予駁回。  
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
03 斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘  
04 明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
06 段、第3項。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日  
08 民事第二庭 法官 李宜娟

09 正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日  
13 書記官 李愛靜