

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第752號

原告 游蕙霞

訴訟代理人 賴泐儒律師

被告 岳玟伶

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣16萬8552元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應自民國112年12月23日起至民國113年8月14日止，按月給付原告新臺幣2萬5000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔2之1，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣36萬3713元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：兩造於民國111年3月4日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由伊將訴外人即伊子王品軒所有門牌號碼臺中市○○區○○路000號5樓之5房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期為1年（自同年月10日起112年3月9日止），被告應按月於每月10日以前，給付租金新臺幣（下同）2萬6000元。嗣兩造於112年2月23日續約1年，租期至113年3月9日止，每月租金改為2萬5000元，其餘條款與系爭租約相同。惟被告自112年7月10日起至同年11月9日止，未依約給付租金達5個月，伊乃於同年11月13日以存證信函催告被告於5日內給付租金，因被告逾期未給付，伊已於同年月21日以存證信函通知被告於31日後，終止系爭租約。因被告遲至113年8月15日，始將系爭房屋遷讓返還予伊，爰系爭租約第3、7

條、第11條第1項約定與民法第179條規定，請求16萬8875元（租金8萬3000+水電費5875+律師費8萬）與其法定遲延利息，及自112年12月23日起至113年8月14日止，按月給付以3倍租金計算之違約金7萬5000元及相當於租金之不當得利2萬5000元。並聲明：一、被告應給付原告16萬8875元，及自起訴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。二、被告應自112年12月23日起至113年8月14日止，按月給付原告10萬元。三、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第80、119、132頁）。

貳、被告則以：伊對原告請求水電費5875元部分，並不爭執，但不同意給付律師費與違約金等語置辯。並聲明：一、原告之訴及假執行之聲請駁回。二、如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

參、得心證之理由：

一、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。另無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第2350號裁定參照）。

二、原告主張上開事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋所有權狀、系爭租約、存證信函、收件回執、變更有電登記單、水費核算紀錄、律師委任契約及收據為證（見本院卷第19至49頁），為被告所不爭執，僅辯稱：因兩造當初簽約時，原告未告知違約要負擔律師費與以3倍租金計算之違約金，故不同意給付律師費8萬元與違約金7萬5000元云云（見本院卷第132頁）。惟查系爭租約第11條第1項約定：「本契約因終止或租賃期滿，乙方（即被告）應即時將租賃物騰空並回覆原狀，遷讓返還予甲方（即原告）...如有違反，乙方應自違反日至遷讓完了之日向甲方賠償每月租金3倍計算之違約金，及衍生之催告費、裁判費、律師費等，歸乙方負責支

01 付，絕無異議。」（見本院卷第24頁），足見被告上開所
02 辯，核非可採。

03 三、次查原告主張：被告自112年7月10日起，即未繳納租金，其
04 已以存信證函通知系爭租約於該信函112年11月21日送達被
05 告之31日後終止（見本院卷第33、42頁），且被告未給付水
06 電費5875元，並遲至113年8月15日始將系爭房屋遷讓返還予
07 其等情，為被告所不爭執（見本院卷第132頁），堪認系爭
08 租約於112年12月22日終止。準此，原告依系爭契約第3條
09 （租金約定）、第7條（費用負擔）約定，請求被告給付系
10 爭租約終止前之租金合計8萬2677元【 $2萬5000 \times (5 + 12/31)$
11 $= 13萬4677$ （元以下4捨5入），扣除押租金5萬2000（ $2萬600$
12 0×2 ）】，及水電費5875元部分，應屬有據。又其依民法第1
13 79條規定，請求被告給付自112年12月23日起至113年8月14
14 日止，按月給付相當租金之不當得利2萬5000元部分，亦屬
15 有據。另被告既未於112年12月22日系爭租約終止後，即時
16 將系爭房屋遷讓返還予原告，遲至113年8月15日始遷讓返
17 還，則原告依系爭租約第11條第1項約定，請求被告給付律
18 師費8萬元部分，核屬有據。

19 四、次按損害賠償總額預定違約金既係用於確保契約履行為目
20 的，當事人約定債務人不履行債務時，應支付之金錢，故其
21 前提必須債權人確實因債務人有符合約定之債務不履行之事
22 由而受有損害，始得請求給付損害賠償總額預定違約金，此
23 即損害賠償法中「無損害即無賠償之原則」（最高法院100
24 年度台上字第698號判決參照）。被告辯稱：原告請求以3倍
25 租金計算之違約金，不合理等語。查系爭租約第11條第1項
26 約定以3倍租金計算之違約金，係屬損害賠償總額預定違約
27 金，為原告所自承（見本院卷第132頁），因原告並未舉證
28 證明：其因被告違反系爭租約，遲至113年8月15日遷讓返還
29 系爭房屋，除其已請求獲准之相當於每月租金之不當得利2
30 萬5000元與支出律師費8萬元外，尚受有何損害（見本院卷
31 第132頁）。故揆之上開說明，原告依系爭租約第11條第1項

約定，請求被告自112年12月23日起至113年8月14日止，按月給付以3倍租金計算之損害賠償總額預定違約金7萬5000元（3X2萬5000）部分，因有違損害賠償法中「無損害即無賠償」之原則，核屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3、7條、第11條第1項約定與民法第179條規定，請求被告給付16萬8552元（8萬2677+5875+8萬），及自113年2月2日（即起訴狀繕本送達翌日，見本院卷57、59頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自112年12月23日起至113年8月14日止，按月給付2萬5000元部分，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件命被告所為給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請，酌定相當數額為免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴經駁回而失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。

肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
民事第三庭 法 官 唐敏寶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 10 月 9 日
書記官 何淑鈴