

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3146號

原告 鍾明森
被告 吳玲玫

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣6萬7310元。
- 二、訴訟費用（除原告縮減部分外）由被告負擔。
- 三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣6萬7310元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時訴之聲明第一項為：(一)被告應將臺中市○區○○路00號7樓7C房屋全部遷讓返還原告，並給付積欠之租金新臺幣（下同）2萬8100元、積欠電費5,579元、違約金1萬5000元，合計4萬8679元，及自民國113年8月15日起至遷讓房屋止，按月賠償6,700元及電費（本院卷第15頁）。嗣於民國114年1月7日變更聲明為：被告應給付原告6萬7310元（本院卷第234頁），核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無不合，自應准許。
- 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告為臺中市○區○○路00號7樓7C房屋（下稱
02 系爭房屋）之所有權人，兩造於112年12月11日就系爭房屋
03 簽立房屋租賃合約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭
04 房屋出租予被告，租期自112年12月15日起至113年12月14日
05 止，每月租金6,700元，被告應於每月15日前交付租金。詎
06 被告僅繳付1個月之租金6,700元，以及部分之租金1萬960
07 0、押租金5,900元，其餘各期租金均未足額繳付，迄至113
08 年12月14日止，共積欠原告租金11個月，經扣除部分租金1
09 萬9600元、押租金5,900元後，尚欠原告租金4萬8200元（6,
10 700元×11－1萬9600元－5,900元）及電費1萬2410元，經原
11 告多次催討，被告均未清償，原告因此於113年2月2日寄發
12 存證信函（下稱系爭存證信函）向被告催討，並終止系爭租
13 約，又依照系爭租約，被告應給付原告違約金1萬5000元，
14 此部分原告願意減縮違約金之金額為6,700元（即1個月租
15 金），合計總額6萬7310元，被告雖已於113年12月14日自系
16 爭房屋搬離，仍應清償積欠原告上揭款項等語，並聲明：(一)
17 被告應給付原告6萬7310元；(二)請依職權宣告假執行。

18 二、得心證之理由：

19 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約影本、系爭房屋建
20 物登記第一類謄本、存證信函、兩造LINE對話記錄截圖影本
21 等為證（本院卷第21-35、69-77頁）；而被告已於相當時期
22 受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭
23 執，堪信原告主張之事實為真。被告自113年1至6月積欠原
24 告6個月之租金共4萬0200元，扣除押部分租金1萬9600元、
25 押租金5,900元後，所積欠之租金為1萬4700元，加計被告所
26 積欠之電費1萬2410元，積欠原告之金額合計為2萬7110元。
27 系爭租約已因原告寄送系爭存證信函與被告後，被告未履行
28 系爭租約之內容而終止，故原告請求被告給付所積欠之2萬7
29 110元之款項，核屬有據，應予准許。

30 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

179條載有明文。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61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。系爭租約終止後，被告已無使用系爭房屋之權限，卻仍繼續占用系爭房屋，因此受利益，導致原告受損害，被告顯然獲得相當於租金之不當得利，自應返還原告，是原告請求被告自系爭存證信函催告後之113年6月26日起至113年12月14日止，給付原告相當於租金之不當得利3萬3500元，堪認有據，亦屬可採。

(三)次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號民事裁判意旨參照）。查兩造於系爭租約第6條第2項約定：被告於終止租約或租賃期滿不交還住宅，即應支付違約金1萬5000元…等語（本院卷第25頁）。而被告經原告催討租金，終止系爭租約後，仍未交還系爭房屋與原告，則原告依照系爭租約第6條第2項之約定，向被告請求給付違約金，自屬有據。又本院審酌兩造就前開違約金約定之目的，應在於促使被告儘速將系爭房屋遷讓返還原告，使原告可繼續為使用收益，然被告卻遲至113年12月14日始將系爭房屋返還原告，並衡諸社會之經濟狀況及社會一般租賃狀態等情狀，認原告向被告請求相當於1個月租金之違約金6,700元，應屬適當。從而，原告依系爭租約第6條第2項約定，請求被告給付6,700元，洵屬有據，應予准許。

三、綜上所述，原告依據系爭租約、不當得利等法律關係，請求被告給付原告6萬7310元，為有理由，應予准許。

四、本判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；本院並依職權宣告被告於提供相當金額之擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 1 月 17 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 楊忠城

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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。