臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第412號

原　　告　雲雀物業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林大祐

訴訟代理人　楊文瑞　　寄送臺中市○○區○○○○○○○000號

000000000000000000

被　　告　蔡佩芬

000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣8萬7600元，及自民國114年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之75，由原告負擔百分之25。

四、本判決第一項原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣8萬7600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告向原告承租臺中市○區○○路000巷0號A25之307房（下稱系爭房屋），兩造並訂立租賃契約（下稱系爭租約），租期自民國112年11月10日起至113年11月9日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元。詎被告自112年12月14日起即遲延給付租金，達2個月之租額後，經原告於113年2月29日催告，並訂3日內繳納。詎被告逾期仍未繳清，原告依法於終止日前30日即113年3月5日通知被告，系爭租約將於113年4月5日提前終止，惟被告自113年4月6日租期屆滿後至同年11月14日止，仍無權占有系爭房屋，致原告受有7個月又9天相當於租金之損失，被告應返還原告相當於租金之不當得利共5萬8400元；又依照系爭租約，被告如未即時交還系爭房屋，原告得按月向被告收取相當於租金之8,000元

違約金，違約金總額為5萬8400元。原告因此依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本訴，並聲明：被告應給付原告11萬6800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、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。核無民事訴訟法第386條各款所列之情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之前揭事實，業據提出系爭租約、本院113年度司促字第6536號支付命令、LINE對話紀錄、訴外人居次元租賃住宅服務有限公司提前終止租約通知函等為證（本院卷第17至31頁）；而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何準備書狀加以爭執，堪信原告主張之事實為真。

㈡按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。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）。查被告自113年4月5日系爭租約期滿後，已無合法使用系爭房屋之權源，卻未將系爭房屋內之物品騰空返還原告，仍繼續無權占用系爭房屋使用，顯受有相當於租金之不當得利，自應返還原告，故原告以兩造系爭租約約定之租金每月8,000元，請求被告給付自113年4月6日至同年11月14日止，給付相當於7個月又9日之租金不當得利5萬8400元｛即8,000元×（7＋9／30）｝，自屬有據，應准許。

㈢按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號民事裁判意旨參照）；又約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之

事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。而債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。是當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌（最高法院84年度台上字第978號、86年度台上字第1084號、88年度台上字第337號民事裁判要旨參照）。依照兩造所訂之系爭租約第14條第3項約定「承租方未依第一項規定返還租賃住宅時，…，並得向承租方請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」等語，被告既應於系爭租約租期屆滿時即113年4月5日，將系爭房屋交還原告，然被告迄至113年11月14日仍未將系爭房屋返還原告，則原告依據系爭租約第14條第3項之約定，請求被告給付原告違約金，核屬有據。然系爭租約關於違約金約定按月等同於租金金額計算之約定，對於經濟能力較為弱勢之承租人而言，應屬過高；且原告既已依不當得利規定，請求被告應自113年4月6日租期屆滿後至同年11月14日遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金8,000元之不當得利，應可認所受系爭房屋不能出租之租金收入短少及租金轉投資收益之損害，已獲填補；另考量被告拖延遲付租金及遷讓系爭房屋之消極態度，本院認原告得請求被告給付之違約金，應為按月租金之半數即4,000元為適當，故應付違約金之總額為2萬9200元｛即4,000元×（7＋9／30）｝，經加計被告所應給付原告占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利5萬8400元後，被告應給付原告相當於租金之不當得利及違約金總額應為8萬7600元（即5萬8400元＋2萬9200元）。

㈣綜上所述，原告依不當得利及系爭租約所訂違約金等法律關係，請求被告給付8萬7600元及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。至於原告

逾此範圍之主張及請求，則屬無據，應予駁回，爰判決如主文第二項所示。

四、本判決第一項原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第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之金額供擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊忠城

以上為正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　賴亮蓉