臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4991號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　陳彥文

被　　告　林聖諺

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市淡水區新市〇路〇段〇〇〇號二十五樓房屋及地下二層編號一三〇九號停車位騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟玖佰元，及自民國一一〇年八月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣陸仟參佰零陸元。

四、被告應自民國一一〇年六月三十日起至清償日止，按日給付原告新臺幣柒拾伍元。

五、被告應自民國一一〇年六月三十日起至遷讓返還第一項所示房屋及停車位之日止，按日給付原告新臺幣伍佰伍拾元。

六、被告應給付原告新臺幣捌佰貳拾參元。

七、訴訟費用由被告負擔。

八、本判決第一項部分，於原告以新臺幣參拾捌萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。

九、本判決第二項部分，於原告以新臺幣貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

十、本判決第三項部分，於原告以新臺幣貳仟元為被告供擔保後，得假執行。

十一、本判決第四項部分，於原告按日以新臺幣貳拾伍元為被告供擔保後，得假執行。

十二、本判決第五項部分，於原告按日以新臺幣壹佰玖拾元為被

告供擔保後，得假執行。

十三、本判決第六項部分，於原告以新臺幣貳佰捌拾元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。」民事訴訟法第24條定有明文。查依兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第22條第1項，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第26頁），揆諸前揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

二、又按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告訴之聲明原為：㈠被告應將門牌號碼新北市淡水區新市○路0段000號25樓房屋及地下2層編號1309號停車位（以下合稱系爭租賃物）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）7萬5,900元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告6,306元，及自民國110年6月30日起至清償日止，按日給付原告76元。㈣被告應自110年6月30起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告550元。㈤願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣於110年9月1日具狀變更聲明及於110年9月27日言詞辯論期日當庭變更聲明，最終聲明為：㈠被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告7萬5,900元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告6,306元。㈣被告應自110年6月30日起至清償日止，按日給付原告75元。㈤被告應自110年6月30起至遷讓返還第1項所示房屋及停車位之日止，按日給付原告550元。㈥被告應給付原告823元。㈦願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第81至82頁），經核原告所為變更屬

擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於109年12月11日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租後者所有之系爭租賃物，租賃期間自109年12月12日起至110年12月11日止，每月租金1萬6,500元，被告應於每月12日前給付。惟被告自110年2月起即未給付租金，原告分別於110年5月21日、110年6月11日寄發手機簡訊催告被告給付110年2月至同年5月欠繳租金共計6萬6,000元，然被告仍置之不理，原告乃於110年6月29日寄發手機簡訊為終止系爭租約之意思表示，是系爭租約業已終止，原告自得依系爭租約第14條第1、2項約定及民法第455條規定，請求被告返還系爭租賃物，並依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，請求被告給付自110年2月起至同年6月29日止欠繳之租金共7萬5,900元，併計付法定遲延利息，及依系爭租約第16條第1項約定給付各期租金遲延罰金如附表所示及按日給付75元，另依民法第179條規定請求被告按日給付相當於租金之不當得利550元（計算式：16,500元÷30日＝550元）。再者，被告積欠系爭租賃物110年5月份及7月份之水費共計823元未繳，依系爭租約第7條第1項約定，被告本負有繳納水費之義務，今原告代被告繳納，自得依民法第179條規定請求被告返還等語。並聲明：㈠如主文第1至6項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭租賃物之所有權人，與被告簽訂系爭租約，約定每月租金為1萬6,500元，惟被告積欠110年2月至同

年6月共計7萬5,900元租金及110年5月份、7月份水費共計823元未繳，系爭租約經原告於110年6月29日以簡訊終止，被告迄未將系爭租賃物返還予原告，原告並代為繳納積欠之水費等節，有系爭租約、房屋稅繳款書、繳款紀錄、簡訊翻拍照片、繳費憑證等資料為證（見本院卷第19至43頁、第77頁），經核相符，自堪信原告主張為真實。

㈡按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。再參據系爭租約第14條第1、2項約定：「本契約租賃期滿未再續約或甲、乙雙方依本契約規定終止契約時，雙方租賃關係消滅。」「租賃關係消滅時，甲方應於租期屆滿日或終止契約日，將租賃標的物騰空回復點交當時之原狀...。」查原告為系爭租賃物所有權人，系爭租約業經原告合法終止，業認定如前，惟被告現仍占有使用系爭租賃物，揆諸前揭規定，被告自應依民法第455條規定、系爭租約第14條第1、2項約定騰空遷讓返還系爭租賃物予原告。

㈢次按系爭租約第3條第1項約定：「本契約租金係按每月租金1萬6,500元整計算。」被告積欠原告110年2至6月份之租金，而系爭租約前經原告於110年6月29日合法終止，業認定如上，則被告自應依系爭租約第3條第1項約定給付積欠之租金共計7萬5,900元（計算式：16,500x4+【16,500x18/30】=75,900）。

㈣又按系爭租約第16條第1項約定：「甲方對於應付之租金、費用及其他依本契約所負之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按應繳金額千分之一計算遲延罰金予乙方。」被告積欠原告110年2月至6月份之租金，已如上述，則被告自應依系爭租約第16條第1項約定給付遲延罰金6,306元（計算詳如附表），暨自110年6月30日起至清償日止，按日給付75元。

㈤再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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要

件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法第148條亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之土地申報總價，即指該土地之申報地價而言。又所謂年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋所在位置與利用價值、工商繁榮程度及社會情感等情事而為決定。

㈥系爭租約經原告於110年6月29日合法終止，已如前述，則被告自翌（30）日起即屬無權占有系爭租賃物，堪認被告無法律上原因而獲得使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，屬不當得利，依前開說明，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利。又系爭租賃物租金為1萬6,500元，而系爭租賃物含房屋及停車位兩部分，而系爭房屋法定用途為住家用，課稅現值為116萬5,600元，有房屋稅繳款書在卷可憑（見本院卷第31頁），本院審酌上開情形，認原告請求相當於租金之不當得利，以每日550元（計算式：16,500元÷30日=550元）尚屬適當。綜上，原告請求被告自110年6月30日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按日給付相當於租金之不當得利550元，為有理由。

㈦另按系爭契約第7條第1項約定，被告負擔之部分包含租賃物之水費、電費、瓦斯費、電話費、網路、第四台或其它有線電視服務及因被告之使用所生之一切費用。被告既有繳納水費之義務，然其積欠110年5月、7月份水費共計823元，前經原告代為繳納，業如上述，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付823元。

四、從而，原告依系爭租約第14條第1、2項約定及民法第455條

規定，請求被告騰空遷讓返還系爭租賃物；依系爭租約第3條約定，請求被告給付積欠之租金7萬5,900元，及自110年8月18日（見本院卷第61頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條第1項、第203條參照）；依系爭租約第16條第1項約定，請求被告給付6,306元，及自110年6月30日起至清償日止，按日給付原告75元之遲延罰金；依民法第179條規定，請求被告自110年6月30日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按日給付550元，以及給付代墊水費823元，均有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之金額准許之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

民事第九庭　　法　官　　莊仁杰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　　徐語姍

附表：（遲延罰金之計算）

期別	期　間	付款日	租金金額（新臺幣）	每日遲延罰金（計算式：應繳金額 x0.1%）（新臺幣）a欄	遲延天數（計算至110年6月29日）b欄	遲延罰金（新臺幣）即a欄xb欄
3	110年2月12日至110年3月11日	110年2月12日	16,500元	16.5元	137天	2,260.5元
4	110年3月12日至110年4	110年3月12日	16,500元	16.5元	109天	1,798.5元

（續上頁）

	月11日					
5	110年4月12日至110年5月11日	110年4月12日	16,500元	16.5元	78天	1,287元
6	110年5月12日至110年6月11日	110年5月12日	16,500元	16.5元	48天	792元
7	110年6月12日至110年6月29日	110年6月12日	9,900元	9.9元	17天	168.3元
		總計	75,900元	75元		6,306元