

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1240號

原告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人 郭進一

訴訟代理人 陳寶琳

黃珮恩

蕭瑤嬋

被告 日易暉機械股份有限公司

特別代理人 黃玥彤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋（含車位，下稱系爭房屋）騰空返還予原告。
- 二、被告應自民國113年6月20日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告新臺幣4725元。
- 三、被告應給付原告新臺幣9000元，及自民國114年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告應給付原告新臺幣2萬0611元，及自民國114年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、黃玥彤律師為被告日易暉機械股份有限公司第一審特別代理人之律師酬金核定為新臺幣3萬元。
- 七、訴訟費用（含前項律師酬金）由被告負擔4分之3，餘由原告負擔。
- 八、本判決第一項於原告以新臺幣216萬7000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣650萬1018元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第二項於原告自民國113年6月20日起就按日到期部分

01 以新臺幣1575元為被告供擔保後，得假執行；但被告如自民
02 國113年6月20日起就按日到期部分以新臺幣4725元為原告預
03 供擔保，得免為假執行。

04 十、本判決第三項於原告以新臺幣3000元為被告供擔保後，得假
05 執行；但被告如以新臺幣9000元為原告預供擔保，得免為假
06 執行。

07 十一、本判決第四項於原告以新臺幣6870元為被告供擔保後，得
08 假執行；但被告如以新臺幣2萬0611元為原告預供擔保，
09 得免為假執行。

10 十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告主張：兩造於民國112年3月3日簽訂房屋租賃契約書
13 （下稱系爭租約），約定由被告向伊承租伊所有門牌號碼臺
14 北市○○區○○○路0段00號2樓房屋及車位（即系爭房
15 屋），租賃期間自112年4月1日起至115年3月31日止，被告
16 應於每月10日前給付租金新臺幣（下同）9萬4500元（月租
17 金9萬元＋加值型營業稅4500元＝9萬4500元）。詎被告自11
18 3年4月起即未給付租金，累計至113年5月10日之遲付租金總
19 額已達2個月之租額共18萬9000元，伊於113年5月14日發函
20 催告被告應於113年5月31日前給付遲付租金，倘未如期給
21 付，系爭租約將依該租約第16條第1項第1款約定，於催告屆
22 期日翌日即113年6月1日提前終止，該函於113年5月16日送
23 達被告，被告仍未給付遲付租金，系爭租約已於113年6月1
24 日終止。系爭租約終止後，被告仍繼續占有使用系爭房屋，
25 屬無權占有，伊得依系爭租約第11條第1項、民法第455條、
26 第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予伊。被
27 告於系爭租約終止前，積欠遲付租金共18萬9000元，伊得依
28 系爭租約第3條約定，請求被告給付18萬9000元，及自113年
29 4月11日及113年5月11日起至清償日止，每逾1日按租金
30 1%（945元）計算之逾期違約金。被告於系爭租約終止後，
31 無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊受有損

01 害，爰依民法第179條規定，請求被告自113年6月2日起至返
02 還系爭房屋之日止，按日給付相當於日租金3150元之不當得
03 利，及依系爭租約第11條第2項、第13條第12項約定，請求
04 被告給付相當於房租日租金（3150元）1倍計算之違約金，
05 暨相當於日租金數額（3150元）之補償金以及每日3000元之
06 違約金。依系爭租約第11條第3項約定，被告應自系爭租約
07 終止日起14個工作日內即113年6月15日前變更用水、用電人
08 名義為伊，惟現系爭房屋之用水、用電名義人仍為被告，伊
09 得依上開約定，請求被告給付懲罰性違約金9000元。依系爭
10 租約第5條約定，管理費、水費由被告自行繳付，被告已同
11 意自行負擔管理費、車位清潔費即車位管理費，惟被告未繳
12 納113年4月及5月份之管理費（8672元/月）及車位清潔費
13 （1260元/月）共1萬9864元，另未繳納水費致系爭房屋遭斷
14 水，於113年5月前之水費為747元，合計2萬0611元，伊嗣後
15 均代被告繳清，被告受有免繳上開費用之利益，致伊受有損
16 害，伊得依民法第179條規定，請求被告給付2萬0611元。被
17 告自系爭租約終止後仍未搬遷而繼續占用系爭房屋，已侵害
18 伊對系爭房屋之所有權，在被告遷出系爭房屋前，伊不得就
19 系爭房屋為使用收益，致無法另行招租而需自行負擔自113
20 年6月1日起之每月空房管理費（3212元/月）及車位清潔費
21 （1260元/月），共4472元/月，被告無權占有系爭房屋之行
22 為，即屬不法侵害伊之權利，應成立侵權行為，伊得依民法
23 第184條第1項前段規定，請求被告自113年6月1日起至返還
24 系爭房屋之日止，按月賠償伊4472元等語。並聲明：(一)被告
25 應將系爭房屋騰空返還予原告；(二)被告應給付原告18萬9000
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
27 計算之利息，暨分別自113年4月11日及113年5月11日起至清
28 償日止，每逾1日按租金1%（945元）計算之逾期違約金；(三)
29 被告應自113年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按日給付
30 原告3150元，及相當於房租日租金（3150元）1倍計算之違
31 約金，暨相當於日租金數額（3150元）之補償金以及每日30

01 00元之違約金；(四)被告應給付原告9000元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(五)被告
03 應給付原告2萬0611元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息；(六)被告應自113年6月1日
05 起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4472元；(七)願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：伊法定代理人林雄生於000年0月0日死亡，現實
08 上已無法占有系爭房屋，嗣系爭房屋之「龍門第大樓管理委
09 員會」（下稱管委會）於113年7月5日發函通知原告應繳交1
10 13年4、5月之管理費，原告於113年8月2日回函表示「先前
11 委 貴會電話聯絡日易暉機械股份有限公司員工，其告知公
12 司已搬離，並請本行自行找鎖匠開鎖，因聞該公司已搬離，
13 擬請貴會自6月份起調降該層管理費改為空房管理費NT3212/
14 月」，堪認原告向管委會提出於113年6月份起調降該層管理
15 費為「空房管理費」且獲管委會認同，且伊員工於向管委會
16 傳達已搬離並請原告找鎖匠開鎖時，即無繼續占有系爭房屋
17 之意思，已自動拋棄占有，參以原告自承伊未繳納水費致系
18 爭房屋遭斷水，並提出計費期間為113年3月21日至113年5月
19 20日之繳費證明單，此期間後無人用水，亦可證實伊已搬
20 遷，亦無經由受僱人就系爭房屋為事實上之管理，是伊於11
21 3年6月前早已搬離而無占有系爭房屋。原告依系爭租約第3
22 條約定請求伊給付逾期違約金，僅得請求伊分別自113年4月
23 11日及113年5月11日起至113年5月31日止，每逾1日按租金
24 1%計算加付逾期違約金，且租金數額應以該條約定之9萬元
25 為計算基礎，即不包含加值型營業稅，故應以每逾1日按租
26 金1%即900元計算。原告依民法第179條規定，請求伊給付不
27 當得利，應以相當於日租金3000元計算不當得利，另原告依
28 系爭租約第11條第2項約定，主張伊「未即時遷出返還租賃
29 標的時」應給付違約金，依該租約第13條第12項約定，主張
30 伊「未立即遷讓交還租賃標的物者」應給付違約金、補償
31 金，是原告有違約金重複請求且過高之情形，應依民法第25

01 2條酌減之。有關車位清潔費1260元/月部分，雙方並未約定
02 應由伊負擔，應認此費用已含於系爭租約第3條之9萬元租金
03 內，不應由伊負擔。伊於113年5月31日即無占用系爭房屋，
04 是原告主張伊自113年6月1日起因未搬遷而繼續占用系爭房
05 屋因而侵害原告之所有權，並請求伊給付原告應自行負擔之
06 每月空房管理費3212元及車位清潔費1260元共4472元，應無
07 理由。又伊曾給付原告押金27萬6000元，以此與伊應給付之
08 數額抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告依系爭租約第11條第1項、民法第455條、第767條第1項
11 規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予原告，是否有據？

12 1.按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
13 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
14 於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第439條前
15 段、第440條第1項分別定有明文。又承租人於租賃關係終止
16 後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀
17 態，返還出租人。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
18 得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法
19 第455條、第767條第1項亦分別定有明文。再依系爭契約第3
20 條約定：「承租人每月應繳月租金9萬元整（不含加值型營
21 業稅），並於每月10日前支付...」、第16條第1項第1款約
22 定：「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：一、
23 遲付租金之總額達2個月之租額，並經出租人定相當期間催
24 告，承租人仍不為支付者」、第11條第1項約定：「租賃契
25 約屆滿或終止時，承租人應即將租賃標的騰空並返還（包括
26 出租人所有之租賃標的之附屬設備）出租人...」（本院卷
27 第20、22、24頁）。

28 2.原告主張兩造約定由被告向伊承租伊所有系爭房屋，租賃期
29 間自112年4月1日起至115年3月31日止，被告應於每月10日
30 前給付租金9萬4500元（月租金9萬元＋加值型營業稅4500元
31 =9萬4500元），詎被告未依約給付租金，至113年5月止遲

01 付2個月租金18萬9000元未給付，伊已定期催告被告給付而
02 未給付，並於113年6月1日終止系爭租約，被告於系爭租約
03 終止後迄未返還系爭房屋等情，業據其提出系爭租約、託收
04 票據明細表、被告113年5月14日函及郵件收件回執、建築改
05 良物所有權狀、土地所有權狀、門牌證明書（等件為證（本
06 院卷第19至38頁），被告亦不爭執系爭租約於113年6月1日
07 終止（本院卷第122頁），則系爭契約業經原告於113年6月1
08 日終止。

09 3.被告抗辯伊於113年6月前已搬離而無占有系爭房屋云云。惟
10 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，所謂
11 返還租賃物與出租人，當係指依債務本旨，向出租人移轉租
12 賃物之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因
13 占有物之交付而生效力。而有交付不動產義務之債務人，依
14 民法第241條之規定，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始
15 得免除其交付義務。準此，租賃關係於租期屆滿而消滅後，
16 承租人仍逕占有租賃物者，自屬無權占有，倘出租人為租賃
17 物之所有人時，自得本於所有權之作用，請求返還租賃物，
18 並依不當得利規定，請求承租人返還其所受之利益（最高法
19 院111年度台上字第2180號判決意旨參照）。經查，原告主
20 張伊於114年6月27日會同被告特別代理人進行系爭房屋現狀
21 勘查，因被告未返還系爭房屋鑰匙，伊聘請鎖匠開鎖，系爭
22 房屋內仍留有大量被告物品未搬離，包括辦公桌椅、設備
23 （例如：印表機、電話機、電腦螢幕等）、收納櫃、冰箱、
24 層架、大量紙箱商品型錄、文件、顧問證書、各式零件、文
25 具雜物等情，業據提出系爭房屋現場相片影片之光碟為憑
26 （本院卷第233頁），且為被告所未爭執，堪認被告並未將
27 系爭房屋騰空、交還鑰匙而向原告移轉系爭房屋之占有，是
28 原告主張被告未依債務本旨返還，仍繼續占有系爭房屋，未
29 喪失對系爭房屋之事實上管領力而消滅占有乙節，應可採
30 信。至被告辯稱依原告於113年8月2日發函予管委會之內容
31 （本院卷第41頁），可知伊員工於向管委會傳達已搬離並請

01 原告找鎖匠開鎖時，即無繼續占有系爭房屋之意思，已自動
02 拋棄占有云云，惟上開內容僅為管委會轉述，原告並無任何
03 方式得以查證，況被告並未依債務本旨騰空、交還鑰匙而向
04 原告移轉系爭房屋之占有，已如前述，原告自無受領遲延可
05 言，縱被告員工表示拋棄占有，核與民法第241條規定要件
06 不合，尚難據以免除被告返還系爭房屋之義務。被告另稱原
07 告向管委會提出調降系爭房屋管理費為空房管理費、系爭房
08 屋之用水紀錄於113年6月後無人用水等語（本院卷第41、45
09 頁），惟與被告是否喪失對系爭房屋之事實上管領力而消滅
10 占有無涉，現狀被告仍繼續占有系爭房屋，業如前述，是被
11 告辯稱伊於113年6月前已搬離而無占有系爭房屋云云，尚非
12 可採。

13 4. 綜上，系爭租約既已終止，被告占用系爭房屋已無正當權
14 源，自應返還租賃物即系爭房屋，是原告依系爭租約第11條
15 第1項、民法第455條、第767條第1項規定，請求被告將系爭
16 房屋騰空返還予原告，應屬有據。

17 (二)原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付18萬9000元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息，暨分別自113年4月11日及113年5月11日起至清償日
20 止，每逾1日按租金1%（945元）計算之逾期違約金，是否有
21 據？

22 1. 依系爭契約第3條約定：「承租人每月應繳月租金9萬元整
23 （不含加值型營業稅），並於每月10日前支付，不得藉任何
24 理由拖延或拒絕，如逾期未付，每逾1日應按月租金1%計算
25 加付逾期違約金」（本院卷第20頁）

26 2. 原告主張被告應於每月10日前給付租金9萬4500元（月租金9
27 萬元＋加值型營業稅4500元＝9萬4500元），然被告於系爭
28 租約終止前，積欠113年4月、5月之租金共18萬9000元（94,
29 500×2＝189,000），業據提出託收票據明細表為憑（本院卷
30 第29頁），堪認被告尚積欠上開租金，依系爭租約第3條約
31 定，原告得請求給付租金18萬9000元及逾期違約金。被告雖

01 辯稱系爭契約第3條約定逾期違約金之月租金應以9萬元為計
02 算基礎，不包含加值型營業稅4500元云云。惟依營業稅之制
03 度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰
04 之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅
05 義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消
06 費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，
07 以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義（大法官釋
08 字第688號解釋理由意旨參照）。按財政部85年9月12日台財
09 稅字第851915443號函釋：「中小企業銀行股份有限公司出
10 租房屋後，因承租人提前終止租約，依租約所收取之違約
11 金，係屬銷售額範圍，應併入租金收入依規定開立統一發票
12 課徵營業稅」，故原告依系爭租約約定收取違約金時，仍屬
13 銷售額，應併入租金收入開立統一發票課徵營業稅。而系爭
14 契約第3條約定「月租金9萬元整（不含加值型營業稅）」，
15 可知加值型營業稅5%即4500元（ $90,000 \times 5\% = 4,500$ ）係外
16 加，含稅金額為9萬4500元，被告歷來均簽發9萬4500元之票
17 據交付原告兌現（本院卷第29頁），是兩造已約定由被告負
18 擔租金之加值型營業稅，上開逾期違約金既應併同租金收入
19 課徵營業稅，則依系爭租約約定之目的及保障原告轉嫁營業
20 稅額之權益、符合消費稅之立法意旨及體系正義，應認逾期
21 違約金之營業稅亦應併同轉嫁由被告負擔。原告主張逾期違
22 約金應以含加值型營業稅5%之租金金額計算等語，應屬可
23 取，被告抗辯違約金不得加計加值型營業稅5%，尚無可採。

24 3.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
25 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
26 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
27 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
28 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
29 之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金額
30 過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。
31 故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相

01 當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴
02 請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參
03 照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，
04 債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金
05 至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經
06 濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約
07 金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用。惟懲罰性
08 違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付
09 違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就
10 債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗
11 當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106年
12 度台上字第2453號判決意旨參照）。經查，兩造於系爭租約
13 第3條既未另定違約金之性質，此項違約金即應視為損害賠
14 償額之預定，被告未依約給付租金時，原告固得依前開約定
15 請求被告給付違約金，惟本院審酌原告因被告未依約給付租
16 金所受損害，應為無法即時取得租金（金錢）利用之損害，
17 參酌民法第205條規定，約定利率超過週年16%，超過部分之
18 約定，無效，而系爭租約第3條約定之「每逾1日應按月租金
19 1%計算加付逾期違約金」，約相當於週年利率365%，實屬過
20 高，應酌減至按月租金週年利率16%計算加付逾期違約金為
21 宜。

22 4. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租
23 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
24 交付之押租金，發生當然抵充之效力。此與抵銷不同，無須
25 雙方當事人另以意思表示為之。而於抵充後，猶有餘額，始
26 發生返還押租金之問題。經查，依系爭租約第4條約定（本
27 院卷第20頁），可認該條約定之押金即為押租金，原告亦不
28 爭執已受領被告交付之押租金27萬6000元，又系爭租約於11
29 3年6月1日終止，被告既有未繳清之租金、違約金，則押租
30 金於113年6月1日當然抵充上開113年4月、5月之租金9萬450
31 0元、9萬4500元，及各自113年4月11日、113年5月11日起至

01 113年6月1日止，按月租金週年利率16%計算之逾期違約金即
02 各為2148元（ $94,500 \times 16\% \times 52 / 366 = 2,148$ ，元以下4捨5入，
03 下同）、909元（ $94,500 \times 16\% \times 22 / 366 = 909$ ），上開租金及
04 違約金合計19萬2057元（ $94,500 + 94,500 + 2,148 + 909 = 19$
05 2057），因以押租金27萬6000元抵充而消滅，即無自起訴狀
06 繕本送達翌日即114年1月9日（送達證書見本院卷第107頁）
07 起算之法定遲延利息及於113年6月1日以後之違約金。是原
08 告依系爭租約第3條約定，請求被告給付18萬9000元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息，暨分別自113年4月11日及113年5月11日起至清償日止，
11 每逾1日按租金1%（945元）計算之逾期違約金，應屬無據。

12 (三)原告依民法第179條規定，請求被告自113年6月2日起至返還
13 系爭房屋之日止，按日給付原告相當於日租金3150元之不當
14 得利，及依系爭租約第11條第2項、第13條第12項約定，按
15 日給付原告相當於房租日租金（3150元）1倍計算之違約
16 金，暨相當於日租金數額（3150元）之補償金以及每日3000
17 元之違約金，是否有據？

18 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
21 無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其
22 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
23 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
24 金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，
25 加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最
26 高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。經查，被告
27 於系爭租約終止後，無合法占有權源，仍繼續占用系爭房
28 屋，致原告受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，且
29 依上開說明，被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之
30 利益，被告前依系爭租約承租系爭房屋之租金為每月9萬450
31 00元，業如前述，是原告得依民法第179條規定，請求被告

01 自系爭租約終止翌日即113年6月2日起至返還系爭房屋之日
02 止，按日給付相當於日租金3150元（ $94,500 \div 30 = 3,150$ ）之
03 不當得利。

04 2.依系爭租約第11條第2項約定：「承租人未即時遷出返還租
05 賃標的時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，承租人應支付
06 相當於房租日租金1倍計算之違約金，承租人不得有異
07 議」、第13條第12項約定：「租期屆滿或終止時，乙方如未
08 立即遷讓交還租賃標的物者，每逾1日除應支付甲方相當於
09 租金數額之補償金外，並應支付違約金每日3000元」（本院
10 卷第22、23頁），第11條第2項既未另定違約金之性質，此
11 項違約金即應視為損害賠償額之預定，第13條第12項約定除
12 得請求損害賠償性質之補償金外，尚得請求違約金每日3000
13 元，則該違約金屬懲罰性違約金。查被告未遷出返還系爭房
14 屋，原告固得依上開約定請求，惟原告依系爭租約第13條第
15 12項約定，請求被告給付相當於日租金數額（3150元）之補
16 償金，然此屬損害賠償性質，而原告已請求被告給付相當於
17 日租金3150元之不當得利獲准，業如前述，難認被告尚有何
18 無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，是原告此部分請
19 由，不應准許。又系爭租約第11條第2項、第13條第12項雖
20 約定原告得按日請求被告給付相當於房租日租金（3150元）
21 1倍計算之違約金、每日3000元之懲罰性違約金；惟本院審
22 酌原告因被告未依約返還系爭房屋所受損害，應為其每月可
23 得之租金收益9萬4500元即每日3150元，及原告因被告違約
24 而生之催告返還房屋、協商處理等成本損失，衡諸誠信原
25 則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，復酌以原告請求被
26 告應按日給付相當於日租金3150元之不當得利金額，業經本
27 院准許，堪認兩造約定此部分違約金、懲罰性違約金應屬過
28 高，應酌減至日租金0.5倍即每日1575元為宜。是原告得請
29 求被告自113年6月2日起至返還系爭房屋之日止，按日給付1
30 575元之違約金。

31 3.上開原告得請求被告自113年6月2日起至返還系爭房屋之日

01 止，按日給付3150元之不當得利及1575元之違約金合計4725
02 元。而被告給付之押租金27萬6000元抵充其積欠之租金及違
03 約金合計19萬2057元，業如前述，剩餘押租金8萬3943元（2
04 76,000－192,057＝83,943）得再抵充上開不當得利及違約
05 金18日（83,943÷4,725＝18，小數點以下4捨5入），即抵充
06 至113年6月19日止之不當得利及違約金，則原告依民法第17
07 9條規定、系爭租約第11條第2項、第13條第12項約定，請求
08 被告自113年6月20日起至返還系爭房屋之日止，按日給付47
09 25元，應屬有據，逾此範圍之請求，洵屬無據。

10 (四)原告依系爭租約第11條第3項約定，請求被告給付懲罰性違
11 約金9000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息，是否有據？

13 1.依系爭租約第11條第3項約定：「租賃契約屆滿或終止之日
14 起14個工作日內，乙方應負責完成辦理所有設籍（包括但佈
15 限於戶籍、稅籍、營業登記、用水、用電費戶等）之遷出、
16 變更，若乙方未依約辦理，應給付懲罰性違約金9000元予甲
17 方...」（本院卷第22頁）。

18 2.原告主張被告未於系爭租約終止之日即113年6月1日起14個
19 工作日內辦理用水、用電名義人之變更，系爭房屋之用水、
20 用電名義人仍為被告等情，業據提出繳費憑證為憑（本院卷
21 第45頁），被告亦未爭執，堪信屬實。被告既未依上開約定
22 辦理變更，則原告依系爭租約第11條第3項約定，請求被告
23 給付懲罰性違約金9000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114
24 年1月9日（送達證書見本院卷第107頁）起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之法定遲延利息，應屬有據。

26 (五)原告依民法第179條規定，請求被告給付伊代被告繳納之113
27 年4月及5月份管理費（8672元/月）及車位清潔費（1260元/
28 月）共1萬9864元，以及水費為747元，合計2萬0611元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息，是否有據？

31 1.依系爭租約第5條約定：「租賃期間，使用租賃標的所生之

01 相關費用：一、管理費、電梯保養費及公共設施水電費由承
02 租人負擔。二、租賃標的物內之用水、用電，依承租戶水、
03 電錶用量紀錄計算，由乙方自行繳付」（本院卷第20至21
04 頁）。

05 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
06 辭句，民法第98條定有明文。依系爭租約第1條約定，本件
07 租賃標的物包括門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓
08 房屋及車位（本院卷第20頁），而113年4月、5月份之管理
09 費為8672元/月、車位清潔費為1260元/月合計1萬9864元
10 （〈8,672+1,260〉×2=19,864），有原告113年8月2日
11 函、113年4至5月份公共管理費用分攤收繳單可參（本院卷
12 第41至43頁），又系爭房屋之管理費及車位清潔費向由被告
13 給付予管委會，亦有管委會繳費明細表、公共管理費用分攤
14 收繳單可稽（本院卷第149至154頁），且依上開公共管理費
15 用分攤收繳單記載之項目為公共管理費、停車場管理費（本
16 院卷第151至154頁），可知兩造於系爭租約第5條約定應由
17 被告負擔之管理費，其真意應包含公共管理費（即管理費86
18 72元/月）及停車場管理費（即車位清潔費1260元/月），是
19 被告辯稱車位清潔費1260元/月部分，不應由伊負擔云云，
20 尚非可採。又原告主張被告未繳納113年4月及5月份之管理
21 費及車位清潔費共1萬9864元，另未繳納於113年5月前之水
22 費747元，合計2萬0611元，均由伊代繳等情，業據提出113
23 年4至5月份公共管理費用分攤收繳單、水費繳費憑證為憑
24 （本院卷第43至45頁），應可採信，原告代被告繳納依系爭
25 租約第5條約定被告應負擔繳付之管理費、水費，被告受有
26 免繳上開費用之利益，致原告受有損害，是原告依民法第17
27 9條規定，請求被告給付2萬0611元，及自起訴狀繕本送達翌
28 日即114年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定
29 遲延利息，應屬有據。

30 (六)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告自113年6月1
31 日起至返還系爭房屋之日止，按月賠償原告管理費（3212

01 元/月)及車位清潔費(1260元/月)共4472元/月,是否有
02 據?

03 1.按因故意或過失,不法侵害他人之權利者,負損害賠償責
04 任,民法第184條第1項前段固定有明文。惟民法第184條關
05 於侵權行為所保護之法益,除有同條第1項後段及第2項之情
06 形外,原則上限於既存法律體系所明認之權利(固有利
07 益),而不及於權利以外之利益,特別是學說上所稱之純粹
08 經濟上損失或純粹財產上損害。

09 2.原告主張因被告未搬遷而繼續占用系爭房屋,致伊無法另行
10 招租而需自行負擔自113年6月1日起之每月空房管理費(321
11 2元/月)及車位清潔費(1260元/月)共4472元/月,被告侵
12 害伊權利云云,惟上開空房管理費、車位清潔費本係原告應
13 自行繳納,原告因無法另行招租轉嫁承租人負擔而需自行負
14 擔,性質上係屬純粹經濟上損失,而非權利受侵害,自無從
15 依民法第184條第1項前段規定請求被告予以賠償。從而,原
16 告依民法第184條第1項前段規定,請求被告應自113年6月1
17 日起至返還系爭房屋之日止,按月給付原告4472元,即屬無
18 據。

19 (七)被告另抗辯以伊曾給付原告之押租金27萬6000元,與伊應給
20 付之數額抵銷,惟上開押租金已抵充租金及違約金19萬2057
21 元、相當於租金之不當得利及違約金8萬3943元合計27萬600
22 0元,業如前述,即不得再為抵銷抗辯。從而,原告依系爭
23 租約第11條第1項、民法第455條、第767條第1項規定,請求
24 被告將系爭房屋騰空返還予原告;依民法第179條規定、系
25 爭租約第11條第2項、第13條第12項約定,請求被告自113年
26 6月20日起至返還系爭房屋之日止,按日給付相當於租金之
27 不當得利及違約金4725元;依系爭租約第11條第3項約定,
28 請求被告給付懲罰性違約金9000元,及自114年1月9日起至
29 清償日止,按週年利率5%計算之利息;依民法第179條規
30 定,請求被告給付代付費用之不當得利2萬0611元,及自114
31 年1月9日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,應屬有

01 據，逾此範圍之請求，即屬無據。

02 四、綜上所述，原告依系爭租約第11條、第13條第12項約定、民
03 法第179條、第455條、第767條第1項規定，請求：(一)被告應
04 將系爭房屋騰空返還予原告；(二)被告應自113年6月20日起至
05 返還系爭房屋之日止，按日給付原告4725元；(三)被告應給付
06 原告9000元，及自114年1月9日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息；(四)被告應給付原告2萬0611元，及自114年1
08 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
09 由，應予准許。逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁
10 回。

11 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核於法並無不合，
12 爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依職權宣告被告
13 供相當擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經
14 駁回，假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

15 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本
16 院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，自無庸逐一論
17 列。

18 七、末按選任特別代理人所需費用，及特別代理人代為訴訟所需
19 費用，得命聲請人墊付；法院或審判長依法律規定，為當事
20 人選任律師為特別代理人或訴訟代理人者，其律師之酬金由
21 法院酌定之；前項及第466條之3第1項之律師酬金為訴訟費
22 用之一部，應限定其最高額，其支給標準，由司法院參酌法
23 務部及全國聯合會等意見定之；前項律師酬金之數額，法院
24 為終局裁判時，應併予酌定，民事訴訟法第51條第5項、第7
25 7條之25第1、2項及第3項前段分別定有明文。參以同法第51
26 條第5項立法理由：「選任特別代理人之費用，為訴訟費用
27 之一種，應由敗訴之人負擔。但訴訟中未知孰應敗訴，如須
28 付給該代理人報酬或其他費用，則應由聲請人暫行支付」，
29 則依前述規定酌定之特別代理人費用，於終局裁判時，即應
30 並命敗訴之當事人負擔之。再者，法院裁定律師酬金，應斟
31 酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為

01 之；但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：
02 (一)民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額3%以下；但最
03 高不得逾50萬元。(二)民事非財產權之訴訟，不得逾15萬元；
04 數訴合併提起者，不得逾30萬元；非財產權與財產權之訴訟
05 合併提起者，不得逾50萬元，此為法院選任律師及第三審律
06 師酬金核定支給標準第4條第1項所明定。經查，本院以裁定
07 選任黃玥彤律師為被告日易暉機械股份有限公司特別代理
08 人，依前揭規定，本院自應依職權酌定黃玥彤律師之酬金。
09 審酌本件訴訟案情為遷讓房屋等事件之難易程度，及黃玥彤
10 律師於訴訟期間到場執行職務3次、會同原告至現場勘查1
11 次、撰寫書狀1份等情，本院斟酌特別代理人所耗心力及參
12 與訴訟程度等節，酌定黃玥彤律師擔任被告第一審特別代理
13 人之律師酬金為3萬元為適當，如主文第2項所示。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
16 民事第二庭 法官 蕭清清

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費；如不服本判決
20 關於特別代理人酬金部分，應於送達後10日內向本院提出抗告
21 狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
23 書記官 蔡沂捷