

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第419號

01
02
03 原 告 國防部
04 法定代理人 顧立雄
05 訴訟代理人 簡宏明律師
06 被 告 全球千禧股份有限公司

07
08 法定代理人 蘇恩然
09 訴訟代理人 張仁興律師

10 上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年1月10日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應給付原告新臺幣156萬2,620元，及其中新臺幣87萬320元
14 自民國113年2月24日起，其餘新臺幣69萬2,300元自民國113年9
15 月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

16 原告其餘之訴駁回。

17 訴訟費用由被告負擔92%，餘由原告負擔。

18 本判決第1項於原告以新臺幣52萬1,000元為被告供擔保後，得假
19 執行；但被告以新臺幣156萬2,620元為原告預供擔保，得免為假
20 執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面

24 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
25 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
26 訴訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條及前條所
27 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事
28 訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴
29 時之法定代理人為邱國正，嗣於民國113年5月20日變更為顧
30 立雄並經其聲明承受訴訟，有原告113年7月1日民事聲明承
31 受訴訟狀、任命令（見本院卷第79至81頁）可考；被告於起

01 訴時之法定代理人為蘇宗寬，嗣於113年11月8日變更為蘇恩
02 然並經其聲明承受訴訟，有被告114年2月13日聲明承受訴訟
03 狀、經濟部商工登記公示資料（見本院卷第239至243頁）可
04 考。經核上情與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，均
05 應予准許。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第
08 255條第1項但書第3款規定自明。原告起訴時之聲明：(一)被
09 告應將坐落臺北市○○區○○段0○段0○0地號土地上，建
10 號臺北市○○區○○段0○段0000○號即門牌號碼臺北市○
11 ○區○○街000巷0弄0號之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還
12 予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）87萬320元，及
13 自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
14 (三)被告應自113年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給
15 付原告11萬8,680元。(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣減縮
16 聲明為：(一)被告應給付原告170萬1,080元，及其中87萬320
17 元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘83萬760元自原告113年9
18 月18日變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
19 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷
20 第215頁），依上開規定，應予准許。

21 貳、實體方面

22 一、原告主張：兩造於108年12月30日就系爭房屋簽訂租賃契約
23 （下稱系爭租約），租賃期間自109年1月1日起至113年12月
24 31日止，每月租金9萬8,900元，押租金2個月19萬7,800元。
25 詎被告自112年4月起即未依約給付租金，嗣兩造於112年12
26 月31日終止系爭租約，被告迄今仍積欠原告下列款項：(一)以
27 押租金19萬7,800元抵充112年4月、5月之租金後，被告尚積
28 欠112年6月至同年12月租金共69萬2,300元。(二)被告逾期未
29 繳租金之日數已超過4個月，應依系爭租約第4條第1項第5款
30 約定，加收112年4月至同年12月按原定租金20%計算之違約
31 金共17萬8,020元。(三)系爭租約終止後，被告迄至113年7月3

01 1日始點交返還系爭房屋，而受有113年1月1日至同年7月31
02 日相當於租金之不當得利共69萬2,300元。(四)系爭租約終止
03 後，依系爭租約第4條第1項第5款約定，113年1月1日至同年
04 7月31日之違約金共13萬8,460元。以上被告尚積欠原告共計
05 170萬1,080元(計算式：69萬2,300+17萬8,020+69萬2,300+
06 13萬8,460=170萬1,080元)之款項未給付。爰依系爭租約第
07 1條、第4條第1項第5款約定、民法第179條規定提起本件訴
08 訟等語，並聲明如前所述。

09 二、被告則以：系爭租約終止前被告確實尚有69萬2,300元之租
10 金未清償，然系爭租約第4條第1項第5款約定之違約金實屬
11 過高，應予酌減。又系爭租約已於112年12月31日終止，被
12 告前已於112年11月31日函知原告應於同年12月31日配合點
13 交系爭房屋，惟原告迄至113年7月31日始受領點交，原告為
14 受領遲延，被告自無須負擔因此衍生113年1月1日至同年7月
15 31日間相當於租金之不當得利及違約金。縱認原告得請求相
16 當於租金之不當得利，亦應依土地法第97條第1項規定計
17 算。而系爭租約終止後，兩造已無契約關係存在，被告並無
18 違約之情，原告自不得請求違約金，且違約金數額亦屬過
19 高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
20 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
21 假執行。

22 三、經查，兩造於108年12月30日簽立系爭租約，約定租賃期間
23 自109年1月1日起至113年12月31日止，每月租金9萬8,900
24 元，兩造嗣於112年12月31日終止系爭租約，被告並於113年
25 7月31日將系爭房屋點交返還原告等情，為兩造所不爭執，
26 並有系爭租約、房屋點交確認書(見本院卷第17至32頁、第
27 93頁)等件可證，堪信為真實。

28 四、原告主張兩造於108年12月30日簽訂系爭租約，被告自112年
29 4月起即未繳納租金，兩造嗣於112年12月31日終止系爭租
30 約，被告迄今尚積欠原告系爭租約終止前之租金69萬2,300
31 元、違約金17萬8,020元，系爭租約終止後相當於租金之不

01 當得利69萬2,300元、違約金13萬8,460元，共計170萬1,080
02 元未清償等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

03 (一)原告主張依系爭租約第1條約定，被告應按月給付租金9萬8,
04 900元，被告自112年4月起即未繳納租金，以押租金19萬7,8
05 00元抵充112年4月、5月之租金後，被告於系爭租約終止
06 前，尚積欠112年6月至同年12月租金共69萬2,300元（計算
07 式：9萬8,900×7=69萬2,300元）等語，為被告所不爭執（見
08 本院卷第104頁），亦與系爭租約第1條約定相符（見本院卷
09 第25頁），是原告此部分之主張，應屬可採。

10 (二)原告主張依系爭租約第4條第1項第5款約定，被告逾期未繳
11 租金之日數已超過4個月，應加收112年4月至同年12月按原
12 定租金20%之違約金共17萬8,020元（計算式：9萬8,900×9×2
13 0%=17萬8,020元）等語。經查：

14 1.系爭租約第4條第1項第5款約定：「乙方（即被告）繳納
15 第1期租金（契約起始日非為1日者繳1.5期租金）及押租
16 金（2個月租金）後辦理簽訂及公證，契約起始為1日者第
17 2期以後之各期租金應於每月15日前，契約起始為16日者
18 第2期以後之各期租金應於每月30日前（付款日期如遇星
19 期例假日則順延至次一營業日），匯入國防部政治作戰局
20 之銀行專戶（……）及附記承租人姓名或公司行號，租金
21 逾期未繳者，應依下列規定加收違約金：五、逾期日數超
22 過4個月以上者，照欠繳租金加收百分之二十」（見本院
23 卷第25至26頁），兩造既不爭執被告欠繳112年6月至同年
24 12月之租金，足見被告逾期未繳之租金已逾4個月，依上
25 開系爭租約第4條第1項第5款約定，應給付按約定租金20%
26 之違約金，是原告前開主張被告應給付112年4月至同年12
27 月止之違約金共17萬8,020元，核屬有據。

28 2.至被告雖抗辯系爭租約第4條第1項第5款約定之違約金實
29 屬過高，應予酌減等語。惟按約定之違約金額過高者，法
30 院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又當事人
31 約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條規定以職

01 權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由
02 主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須
03 依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高
04 情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯
05 論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院112年度台上
06 字第1605號判決意旨參照）。是被告既抗辯違約金過高，
07 即應就此事實負主張及舉證之責任，然被告並未提出任何
08 事證，且依卷內現存事證亦不能認兩造締結系爭租約有何
09 締約地位不平等之情事，自應尊重兩造間經充分商議而依
10 契約自由所為之違約金約定，是系爭租約第4條第1項第5
11 款約定違約金並無過高之情事，應無酌減之必要，被告前
12 開所辯，尚無可採。

13 (三)原告主張系爭租約終止後，被告迄至113年7月31日始點交返
14 還系爭房屋，則自113年1月1日起至同年7月31日止，被告受
15 有相當於租金之不當得利共69萬2,300元（計算式：9萬8,90
16 0×7=69萬2,300元），應依民法第179條規定返還之等語。經
17 查：

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
19 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
20 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如
21 無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，
22 為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判
23 決意旨參照）。查系爭租約於112年12月31日終止，被告
24 於113年7月31日將系爭房屋點交返還原告，為兩造所不爭
25 執，則依上揭規定及說明，被告於系爭租約終止後迄至11
26 3年7月31日始點交返還系爭房屋予原告，自應返還113年1
27 月1日至同年7月31日相當於租金之不當得利予原告，足堪
28 認定。又兩造既曾有約定使用系爭房屋之租金為每月9萬
29 8,900元，則系爭房屋於租賃市場之租金即應為每月9萬8,
30 900元，故原告主張被告113年1月1日至同年7月31日使用
31 系爭房屋之相當於租金不當得利，以每月9萬8,900元計

01 算，共計69萬2,300元，應屬有據。

02 2.至被告雖辯稱其早於112年11月31日函知原告應於同年12
03 月31日配合點交系爭房屋，原告遲至113年7月31日始受領
04 點交完畢，為原告受領遲延，因此所生之相當於租金不當
05 得利不應由被告負擔，縱被告仍須負擔相當於租金之不當
06 得利，原告亦與有過失，應予酌減等語，並以被告112年1
07 1月31日函文（見本院卷第45頁）為證。然觀諸上開函
08 文，僅記載被告委託訴外人陳蘭棣與原告進行房屋點交
09 （見本院卷第45頁），被告於其後究有無與原告聯繫點交
10 事宜、有無現實提出點交，抑或原告確有拒不受領點交返
11 還系爭房屋之情事，均未見被告提出任何事證，復參諸原
12 告於112年12月18日委任本件訴訟代理人函知被告應聯繫
13 點交返還系爭房屋事宜，且本件原告起訴原係請求被告返
14 還系爭房屋，嗣經本院將本件移付調解後，被告始完成點
15 交返還系爭房屋等節，有112年12月18日原告律師函、起
16 訴狀、前揭房屋點交確認書（見本院卷第7至10頁、第37
17 至38頁、第93頁）可佐，足見原告實無拒不受領被告點交
18 返還系爭房屋之情，是被告前揭抗辯，殊難採信。

19 (四)原告主張系爭租約終止後，依系爭租約第4條第1項第5款約
20 定，被告尚應給付113年1月1日至同年7月31日之違約金共13
21 萬8,460元（計算式：9萬8,900×7×20%=13萬8,460元）等
22 語。然查，兩造均不爭執系爭租約並未約定終止後被告未返
23 還系爭房屋之違約金約定（見本院卷第216頁），且細譯系
24 爭租約第4條第1項第5款約定，該約定實係本於被告未繳納
25 系爭租約租金而生之違約金，惟於系爭租約終止後，被告即
26 無再依系爭租約約定繳納租金之契約義務，自無依系爭租約
27 第4條第1項第5款約定給付違約金之理，是原告前開主張，
28 洵屬無據。至被告雖未返還系爭房屋而受有相當於租金之不
29 當得利，然該不當得利之性質核與系爭租約所生之租金不
30 同，自不能以被告未返還該不當得利，即謂應依系爭租約第
31 4條第1項第5款約定給付違約金，附此敘明。

01 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
08 條分別定有明文。查原告起訴狀已請求被告給付112年6月至
09 同年12月租金69萬2,300元、違約金17萬8,020元，嗣於113
10 年9月18日民事變更訴之聲明狀請求被告返還113年1月1日至
11 同年7月31日相當於租金之不當得利69萬2,300元，此有起訴
12 狀、原告113年9月18日民事變更訴之聲明狀（見本院卷第7
13 至10頁、第89至91頁）可考，被告分別於113年2月23日、同
14 年9月18日收受上開書狀（見本院卷第215頁），是原告主張
15 被告就112年6月至同年12月之租金及違約金共87萬320元
16 （計算式：69萬2,300+17萬8,020=87萬320元），應自113年
17 2月24日起負遲延責任；就113年1月1日至同年7月31日相當
18 於租金之不當得利69萬2,300元，應自113年9月19日起負遲
19 延責任，應為可採。

20 五、綜上所述，原告依系爭租約第1條、第4條第1項第5款約定、
21 民法第179條規定，請求被告給付156萬2,620元（計算式：6
22 9萬2,300+17萬8,020+69萬2,300=156萬2,620元），及其中8
23 7萬320元自113年2月24日起，其餘69萬2,300元自113年9月1
24 9日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
25 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

26 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
27 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
28 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
29 予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
31 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論

01 列，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

04 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

05 法 官 鄭倫瑩

06 法 官 張庭嘉

07 以上正本係照原本作成。

08 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

09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

11 書記官 蔡庭復