

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第5673號

原告 林真如

訴訟代理人 于心儀

于文憲

被告 吳昭立室內裝修有限公司

法定代理人 劉嘉雯

訴訟代理人 吳昭立

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國109年4月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○路○巷○號一樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬元，及自民國一百零八年五月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年二月二十三日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍佰玖拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國100年6月起向原告承租其所有坐落於臺北市○○區○○路0巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋），並

於106年6月23日訂立房屋租賃契約（下稱系爭契約），雙方約定租期3年，自106年6月23日起至109年6月24日止，106年每月租金新臺幣（下同）47,500元，自107年租金為48,500元，自108年租金為49,500元，於每月24日給付，被告自107年6月23日至108年2月22日積欠8個月租金共39萬元未給付（計算式：107年積欠租金48,500元×6個月＋108年積欠的租金49,500×2＝390,000），經原告於108年2月以存證信函催告支付，被告仍逾期未支付，系爭契約業於108年2月22日終止，詎被告於租期終止後仍拒絕搬遷，也對原告主張之返還積欠租金置之不理，又自108年3月2日起租賃關係既已終止，被告對租賃物即屬無權占有，原告爰依法提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租金39萬元，並請求被告按月給付相當於租金之不當得利49,500元，及依系爭契約第6條第2款按月以49,500元計算之違約金等語。並聲明：(一)被告應將坐落於臺北市○○區○○路0巷0號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告39萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自108年2月23日起至房屋遷讓之日止，按月給付原告49,500元之相當於租金之不當得利及49,500元之違約金。

二、被告則以：

(一)被告對於原告主張自107年6月23日起即未付租金一事不爭執，惟系爭房屋自100年6月起至107年5月期間有4次淹水，導致被告有529,100元的損失，原告沒有盡到出租人的保持義務，所以被告才拒付租金。107年8月15日全台大停電，系爭房屋地下室淹水至60公分，被告多次尋求原告協助，原告卻遲至11月才出面，經過相關單位多次會勘後得知肇因乃是大台北自來水處因多年來未將其舊幹管廢除而流入系爭房屋地下室之水池，因此系爭房屋一直備有3具抽水馬達需每日24小時輪流抽水，而淹水亦因為抽水馬達故障無法抽水引起，經大台北自來水處於107年5月徹底改善其管線問題後，

此問題才解決。因此被告主動向台電申請其自100年6月至107年7月承租期間所支付之電費資料表，方得知這幾年間已繳交電費高達近42萬元，正常使用下之電費平均下來應在21,000元左右。被告在100年6月至107年5月間已支付本無須負擔超額之營運電費近30萬元，這些本應屬於原告須面對且處理的應盡義務。系爭房屋地下室淹水情形也影響被告營運，尤以103年2月15日、106年8月15日兩次淹水造成被告嚴重損失，金額高達4,387萬元。

(二)綜上，被告得向原告請求：100年6月24日至107年2月14日期間電費補償300,000元；103年2月15日淹水造成財務上損失57,200元、106年5月16日淹水造成財務上損失57,200元、106年8月15日淹水造成財務上損失268,700元、107年2月26日淹水造成財務上損失146,000元、107年5月29日更換抽水馬達和pvc管、電磁開關所花費用14,600元；淹水累積造成之業務損失1,800,000元；扣除先前原告已支付更換馬達之款項2次計22,400元（計算式： $11,200 \times 2 = 22,400$ ），被告得向原告請求財務損失2,621,300元，爰以此與原告請求之租金抵銷。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告於100年6月起向原告承租其所有之系爭房屋，並於106年6月23日訂立系爭契約，雙方約定租期3年，自106年6月23日起至109年6月24日止，106年每月租金47,500元，自107年租金為48,500元，自108年租金為49,500元，於每月24日給付，被告自107年6月23日至108年2月22日積欠8個月租金共39萬元未給付，經原告於108年2月以存證信函催告，被告逾期仍未支付，系爭契約業於108年2月22日終止等情，業據其提出系爭契約、存證信函等件影本（見本院卷第13至21頁）在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租金39萬元，並請求被告按月給付相當於租金之不當得利49,500元，及依

01 系爭契約第6條第2款按月以49,500元計算之違約金等語，則
02 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就原告之各項請求，
03 分述如下：

04 (一)騰空遷讓返還系爭房屋部分：

05 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
06 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
07 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
08 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項
09 、第2項分別定有明文。又系爭租賃契約第6條第1項亦約
10 定：「乙方（即被告）違反約定方法使用房屋、或拖欠租金
11 達兩期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方（即原
12 告）得終止租約。」。查被告對於積欠原告自107年6月23日
13 至108年2月22日8個月租金共39萬元未給付等情，並不爭
14 執，雖其辯稱系爭房屋地下室漏水造成其損失，原告未負租
15 賃物保持義務云云，惟被告亦自承漏水之問題已於107年5月
16 解決（見本院卷第73頁），是被告以未給付107年6月以後之
17 租金為原告未盡租賃物保持義務拒付租金之抗辯，並不可
18 採。原告於108年2月以存證信函催告被告支付積欠之租金，
19 被告逾期仍未支付，系爭契約業於108年2月22日終止等情，
20 已如前述，揆諸前揭規定，系爭契約既已終止，則原告請求
21 被告騰空返還系爭房屋，洵屬有據。

22 (二)給付積欠租金39萬元之部分：

23 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
24 他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。經查，
25 原告主張被告自107年6月23日起即未給付租金，共積欠8個
26 月之租金，計39萬元，為被告所不爭執，故原告主張被告積
27 欠39萬元，為有理由。

28 (三)相當租金之不當得利部分：

29 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
30 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
31 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得

01 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件
02 ，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以
03 請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相
04 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之
05 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
06 益（最高法院61年度台上字第1695號判例及97年度台上字第
07 294號判決意旨可資參照）。查兩造間系爭租約已於108年2
08 月22日租期屆滿，已如前述，則被告自翌日起即屬無權占有
09 系爭房屋，是依上開說明，原告請求被告給付自108年2月23
10 日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告相當租金之
11 不當得利49,500元，為有理由，應予准許。

12 (四)違約金部分：

13 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
14 252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依
15 此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始
16 得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
17 人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨可
18 參）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事
19 實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約
20 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一
21 部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約
22 金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受
23 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。
24 查系爭契約第6條第2項固約定：「乙方於終止租約或租賃期
25 滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支
26 付按租金壹倍計算之違約金。」，惟本院審酌原告因被告無
27 權占有房屋所受之主要損害，應係無法使用、收益系爭房
28 屋，致無法獲得相當於租金之利益，原告既已依民法第179
29 條之規定，請求被告給付自108年2月23日起至遷讓房屋止，
30 按月給付相當於租金之不當得利49,500元，業如前述，則其
31 損害已大致足以填補，原告再請求按月以1倍租金計算之違

約金，顯屬過高，本院認應酌減至按月賠償6,500元計算之
違約金為適當。依前開所述，原告請求被告給付自108年2月
23日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約
金6,500元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無
理由。

五、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必
須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無
抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判例、86年度臺上
字第3611號判決參照）。茲就被告之抵銷抗辯分述如下：

(一)電費補償部分：

被告以100年6月24日至107年2月14日期間電費補償300,000
元為抵銷抗辯，固據其提出用戶用電資料表、電費繳費通知
單等件為證（見本院卷第91至103頁），惟原告主張被告於
承租前即知悉有裝設抽水馬達，且每次淹水時，原告都有協
助處理，而被告並未證明其電費之增加係因抽水馬達所造
成，亦未證明電費之增加與原告間具有因果關係，被告所為
前揭抵銷抗辯，即屬無據。

(二)四次淹水導致財務損失及更換器材部分：

1. 被告主張103年2月15日淹水造成財務上損失57,200元、106
年5月16日淹水造成財務上損失57,200元、106年8月15日淹
水造成財務上損失268,700元，原告則為時效抗辯，按因侵
權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償
義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項定有
明文。經查，被告係於108年9月5日始向原告請求前揭損
害，有被告提出之民事反訴狀在卷可稽（見本院卷第73
頁），揆諸前揭說明，被告前揭請求業已罹於2年之時效
，原告前揭效抗辯，洵屬有據。被告復主張107年2月26日淹
水造成財務上損失146,000元，惟原告陳稱每次淹水時，原
告都有協助處理，況被告亦自承107年2月的淹水是自來水公

01 司的問題等語（見本院卷第155頁），被告復未舉證證明其
02 財務損失與原告間有因果關係，故被告主張107年2月26日淹
03 水導致財務上損失之抵銷抗辯，亦無理由。

- 04 2. 被告另以107年5月29日更換抽水馬達及pvc管、電磁開關，
05 共計支出14,600元而為抵銷抗辯，惟按租賃關係存續中，租
06 賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當
07 期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，
08 承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於
09 租金中扣除之，民法第430條定有明文。查被告請求前揭更
10 換抽水馬達等而支出之費用，原告則陳稱被告並未告知其要
11 給付馬達的費用等語，被告復未證明其已定相當期限，催告
12 原告修繕，而原告不於其期限內修繕之情事，揆諸前揭規
13 定，被告此部分之抵銷抗辯，亦屬無據。

14 (三)業務損失部分：

15 被告以四次淹水造成其業務上損失共計1,800,000元，而為
16 抵銷抗辯，揆諸前揭說明，被告並未對其業務上損失舉證證
17 明，亦未證明該等損失與原告間有因果關係，故被告主其此
18 部分之抵銷抗辯，洵屬無據。

- 19 六、綜上所述，原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，
20 並請求被告給付原告積欠之租金39萬元及自108年5月8日起
21 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自108年2月23日
22 起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告56,000元（含
23 不當得利49,500元、違約金6,500元），為有理由，應予准
24 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

- 25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影
26 響，爰不一一論述，併此敘明。

- 27 八、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條適用簡易程序
28 所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，
29 應依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項規定，依職
30 權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

- 31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

02 臺北簡易庭

03 法 官 郭美杏

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市重慶南路
06 1 段126 巷1 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
07 ）.如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

09 書 記 官 楊婷雅