臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1160號

上　訴　人　金鴻醫材科技股份有限公司
法定代理人　謝可語
訴訟代理人　謝宇豪律師
法定代理人　謝可歡
　　林志六
　　林宗慶(即普生股份有限公司之指定代表人)
　　廖建發(即銀鴻科技股份有限公司之指定代表人)
被 上訴 人　鎰勝工業股份有限公司
法定代理人　黃子成
訴訟代理人　龔維智律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣桃園地方法院113年度訴字第1132號第一審判決提起上訴，本院於115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人起訴主張兩造於民國111年7月15日簽定廠房租賃契約書（下稱系爭租約），上訴人向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路00號1樓建物（下稱系爭房屋），然上訴人未依約給付租金，乃請求上訴人返還系爭房屋及給付積欠之租金及違約金，經原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴後，被上訴人持原審判決供擔保聲請假執行，經原法院以114年度司執字第4181號返還租賃物等事件（下稱系爭執行事件）受理，並於114年7月4日執行遷讓，將系爭房屋點交予

被上訴人。嗣上訴人即更正上訴聲明為：「㈠原判決關於主文第2項命上訴人給付新臺幣（下同）126萬本息，及主文第3項命上訴人按月給付42萬元部分，及各該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回」（見本院卷第274頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：兩造於111年7月15日簽定系爭租約，上訴人向伊承租系爭房屋，約定租期自111年7月15日起至113年7月14日止，每月租金21萬元，租金應於每月15日前給付。詎上訴人自113年1月15日起即未再依約給付租金，伊於113年3月21日委請律師發函限期催告上訴人給付積欠之租金，經上訴人於113年3月22日收受，然迄未給付積欠之租金。系爭租約已於113年7月14日租期屆滿，上訴人自應騰空遷讓返還系爭房屋，並給付自113年1月15日起至7月14日止積欠之租金126萬元（計算式：21萬元×6個月=126萬元），另應自113年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊相當於租金之不當得利21萬元及相當月租金之1倍懲罰性違約金21萬，共計42萬元等情。爰依系爭租約第12條第1項、第3項、民法第455條、第767條、第179條規定，求為命㈠上訴人應給付伊126萬元，及加計自起訴狀繕本送達之翌日起算法定遲延利息；㈡上訴人並應自113年7月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊42萬元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人持原審判決聲請假執行，原法院民事執行處已於114年7月4日將系爭房屋點交返還予被上訴人，並將伊留置於系爭房屋之物品交由被上訴人保管。伊縱有積欠被上訴人租金，然原判決未扣除伊支付之租賃保證金42萬元，且被上訴人請求伊按月給付不當得利及違約金共42萬元，顯然過高等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關

於主文第2項命上訴人給付126萬本息，及主文第3項命上訴人按月給付42萬元部分，及各該部分假執行之宣告均廢棄。

㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第184-185頁，並依判決格式及卷證資料調整文字)：

㈠兩造於111年7月15日簽訂系爭租約，約定上訴人向被上訴人承租其所有之系爭房屋，租期自111年7月15日起至113年7月14日止，每月租金21萬元，應於每月15日前繳交，上訴人已交付租賃保證金42萬元。

㈡上訴人自113年1月15日起即未再給付租金，至系爭租約屆滿時，積欠6個月租金共126萬元。

㈢被上訴人於113年3月21日委請律師發函限上訴人於文到7日內給付積欠之租金，上訴人於113年3月22日收受，迄未給付積欠之租金。

㈣被上訴人持原審判決供擔保聲請假執行，經原法院以系爭執行事件受理，並於114年7月4日執行遷讓，將系爭房屋點交予被上訴人。

四、本院之判斷：

㈠按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，無權占有他人土地，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號判決參照）。經查，兩造於111年7月15日簽訂系爭租約，約定上訴人向被上訴人承租其所有之系爭房屋，租期自111年7月15日起至113年7月14日止，每月租金21萬元，然上訴人自113年1月15日起即未再給付租金，至系爭租約屆滿時，仍積欠6個月租金共126萬元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡）。故上訴人依系爭租約請求被上訴人給付已積欠之租金126萬元，洵屬有據。

㈡又系爭租約第12條第1項、第3項分別約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，乙方（即上訴人）應同時遷出公司登記、工廠登記、營業登記或其他登記，並立即將租賃之不動產返還甲方（即被上訴人）、「乙方未依本條第一項約定返還租賃不動產時，甲方得向乙方請求未返還租賃不動產期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額三倍（未足一個月，以日租金折算）之懲罰性違約金至乙方返還租賃不動產與甲方之日止」（見原審卷第9頁）。查被上訴人持原審判決供擔保聲請假執行，經原法院以系爭執行事件受理，並於114年7月4日執行遷讓，將系爭房屋點交予被上訴人，然上訴人所有之大型機器等物品，現仍留置於系爭房屋內等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣、本院卷第274-275頁），且有現場照片附卷可稽（見本院卷第219-222頁）。則系爭房屋雖經法院執行點交予被上訴人，然上訴人所有之物品仍留置於系爭房屋內，致被上訴人無法自由使用、收益系爭房屋，足認上訴人持續無權占用系爭房屋，難謂上訴人已依約騰空遷讓返還系爭房屋。則上訴人至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，仍受有相當於租金之不當得利。故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自113年7月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付21萬元之不當得利，另依系爭租約第12條第3項約定，請求相當月租金額一倍之懲罰性違約金，即按月給付21萬元，亦屬有據。

㈢上訴人雖辯稱相當於月租金額21萬元之違約金過高，應予酌減云云。然系爭租約第12條第3項約定被上訴人得請求相當月租金額3倍之懲罰性違約金，係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。而上訴人係事業經營者，並非屬經濟弱者，參以其自113年7月14日租約屆滿迄今已逾2年，仍未將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，違約情事非輕，及系爭房屋內仍留置大型機具物品，難以任意搬動，造成被上訴人使用困難等一切情狀；

暨參酌內政部109年8月26日台內地字第1090264511號函公告住宅租賃契約書範本第14條第3項記載「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」之違約金條款，應認被上訴人請求相當於月租金額1倍之違約金，並未過高。故上訴人上開所辯，即不可採。

㈣上訴人復辯稱伊應給付之金額，應扣除租賃保證金42萬元云云。惟系爭租約第4條第2項約定：「本租賃契約所載租期屆滿或本租約終止時，乙方（即上訴人）如不繼續承租，甲方（即被上訴人）應於乙方騰空返還租賃之不動產予甲方，同時遷出公司登記、工廠登記、營業登記或其他登記，並繳清一切租金、水電費、規費或行政罰款等，且無任何債務牽涉後無息退還押租保證金予乙方，如有未繳付之款項，甲方得直接就本項租賃保證金中扣除，若租賃保證金不足全額清償時，甲方得另向乙方請求給付或賠償」等語（見原審卷第8頁）。而本件上訴人自113年1月15日起即未再給付租金，至系爭租約屆滿時，積欠6個月租金共126萬元，且其所有之大型機具物品仍留置於系爭房屋內，業如前述。可見上訴人就系爭租約可能尚負有債務，則上訴人交付之租賃保證金42萬元，自應備供被上訴人將來扣抵，而無從返還，上訴人自應待系爭租約所生之債務全數清償後，如有餘額，另行請求返還。故上訴人此部分所辯，亦非可取。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第12條第1項、第3項、民法第179條規定，請求上訴人給付126萬元，及自113年8月7日起至清償日止，依週年利率5%計算之利息；並應自113年7月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付42萬元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第二十四庭

審判長　法　官　郭顏毓

法　官　陳心婷

法　官　陳容蓉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　林桂玉