

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第191號

上訴人 于俐敏即黛彼美式餐點坊

被上訴人 立德食品股份有限公司

法定代理人 簡怡仁

訴訟代理人 吳孟柔律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年3月18日本
院桃園簡易庭109 年度桃簡字第1949號第一審判決提起上訴，本
院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國103年3月27日將其所有
之門牌號碼桃園市○○區○○路00號1 樓及2 樓房屋（下稱
系爭房屋）出租予被告，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
租約），約定租期自103 年7 月1 日至108 年6 月30日止，
租金為每月新臺幣（下同）160,000 元，應於每月1 日前繳
納，每次應繳3 個月之租金，無押租金，水、電、瓦斯費用
均由上訴人負擔。系爭租約到期前，被上訴人已通知上訴人
不再續約，詎上訴人於租約到期時不僅積欠6 個月之租金，
並拒絕搬遷，被上訴人業已於109 年6 月30日以存證信函催
告上訴人繳納積欠之租金，復於同年7 月28日以存證信函催
告上訴人應於文到5 日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭
租約，上訴人於109 年7 月28日收受上開存證信函卻仍未給
付，故系爭租約應於109 年8 月3 日終止，斯時上訴人尚有
4 個月又3 日之租金尚未給付。詎上訴人遲於110 年4 月4

01 日始遷讓返還系爭房屋，然上訴人並未回復原狀，經被上訴
02 人催告應於3 日內回復原狀遭上訴人拒絕，是應以110 年4
03 月8 日為返還系爭房屋之日，則上訴人自109 年8 月3 日起
04 至110 年4 月7 日，共計8 個月又4 天，享有相當於租金之
05 不當得利，致被上訴人每月受有相當於租金之損害，又依系
06 爭租約第6 條約定，上訴人於租期屆滿未依約遷讓返還系爭
07 房屋時，被上訴人得請求上訴人支付每月租金5 倍之違約
08 金，被上訴人僅請求1 倍之違約金，故相當於租金之不當得
09 利及違約金部分為每月320,000 元，共請求2,602,666 元，
10 未回復原狀之清理費用則為107,500 元，上訴人應按比例支
11 付110 年3 月30日至同年4 月7 日共9 日之電費1,975 元。
12 上訴人雖於訴訟進行中之109 年12月9 日、110 年1 月5
13 日、110 年2 月3 日分別繳交109 年4 、5 、6 月之租金，
14 惟此部分為遲延給付，以週年利率5 %計算遲延利息為10,2
15 36元。且上訴人迄今尚積欠1 個月又3 日之租金（109 年7
16 月1 月至同年8 月3 日）176,000 元，並依系爭租約12條約
17 定，因上訴人有違約情事而涉訟之律師費用，應由上訴人負
18 擔，被上訴人因本件訴訟所支付之律師費90,000元，亦應由
19 上訴人負擔。爰依系爭租約與不當得利之法律關係提起本件
20 訴訟等語。並於原審聲明求為：（一）上訴人應給付被上訴
21 人2,722,377 元。（二）上訴人應給付被上訴人266,000
22 元，及自109 年8 月4 日起至清償日止，按週年利率5 %計
23 算之利息之判決。

24 二、上訴人則以：

25 （一）被上訴人法定代理人之父親即訴外人簡旭旗於108 年7 月
26 1 日當面告知系爭租約雖已到期，但因土地即將被徵收，
27 故無庸再簽訂書面契約，徵收日期快則3 年慢則5 年。經
28 兩造商談後，被上訴人於108 年7 月10日允諾上訴人得繼
29 續承租系爭房屋至少至109 年12月31日，上訴人亦同意，
30 兩造就系爭房屋應已成立新的租賃契約，且上訴人於108
31 年6 月30日之後，並無積欠租金達2 個月以上，被上訴人

01 所為之終止租約意思表示即不生效力，上訴人依民法第42
02 3 條規定，得繼續使用系爭房屋至少至109 年12月31日，
03 故上訴人並未無權占用系爭房屋，自無不當得利之情形，
04 被上訴人亦不得依原契約即系爭租約向上訴人請求違約金
05 及律師費。

06 (二) 被上訴人自簽訂系爭租約後持續竊盜水、電，讓上訴人負
07 擔59號1 至3 樓之電費，甚至負擔63號之水費，上訴人已
08 對被上訴人法定代理人簡怡仁及簡旭旗提出竊盜之刑事告
09 訴。上訴人雖有租金未繳納，但是要以房租抵銷被上訴人
10 偷竊之水、電費，而上訴人於租賃期間共繳納258,596 元
11 之水費，被告員工數與來客量約有388,458 人，每人至多
12 耗用10公升的水量，以1 噸12元計費，水費最多為47,340
13 元，被告溢繳215,144 元之部分主張抵銷；被告溢繳之電
14 費部分請依民事訴訟法第222 條定其數額，此部分亦主張
15 抵銷。又被上訴人曾於103 年3 月27日向上訴人收取100,
16 000 元定金，然被上訴人於收取後並未抵充租金，至今亦
17 尚未返還予上訴人，乃依不當得利之法律關係，主張上開
18 100,000 元應予抵銷。另被上訴人於103 年8 月至106 年
19 間收取上訴人所繳交之水電費，卻未開立發票，使上訴人
20 未能將總計527,553 元之費用抵充收入抵減稅收，而受有
21 溢額納稅之損害，上訴人得依民法第184 條第1 項後段向
22 被上訴人請求損害賠償。

23 (三) 上訴人於110 年4 月4 日遷讓返還系爭房屋，固有回復原
24 狀之義務，惟當天下午被上訴人發存證信函要上訴人於3
25 日內拆除其指定項目，隔天到系爭房屋發現1 樓大門被掛
26 上鐵鍊及大鎖，2 樓大門用螺絲釘死，上訴人有鑰匙也進
27 不去，屬不可歸責於上訴人之事由而無法履行拆除之義
28 務，不應向上訴人請求清理費用。

29 (四) 上訴人於110 年3 月31日前已將相關設備遷出，並向臺灣
30 電力股份有限公司聲請結算電費至3 月底，被上訴人不得
31 向上訴人請求付110 年4 月1 日以後之電費等語，資為抗

01 辯。

02 三、原審為被上訴人一部勝、敗判決，即判命：（一）上訴人應
03 給付被上訴人1,461,479 元。（二）上訴人應給付被上訴人
04 266,000 元，及其中176,000 元自109 年8 月4 日起至清償
05 日止，按週年利率5 %計算之利息，及其中90,000元自109
06 年12月22日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。
07 （三）被上訴人其餘之訴駁回。（四）本判決第1 項及第2
08 項得假執行。但上訴人就本判決第1 項如以1,461,479 元，
09 就第2項如以266,000 元為被上訴人預供擔保，得免為假執
10 行（原審判決被上訴人敗訴部分，因未提起上訴而確定）。
11 上訴人對原判決對其不利部分聲明不服，提起上訴，並聲
12 明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴
13 人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本院得心證之理由：

15 （一）系爭租約何時終止？

16 1、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
17 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
18 民法第451 條定有明文。經查，系爭租約約定租期自103
19 年7 月1 日至108 年6 月30日止，然上訴人於系爭租約之
20 租期屆至後，仍未搬離並繼續使用系爭房屋，被上訴人於
21 期限屆滿時亦未反對上訴人繼續使用系爭房屋並續而收取
22 租金，依上開規定，兩造於系爭租約屆滿後，視為以不定
23 期限繼續契約。

24 2、再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
25 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
26 人得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
27 兩期之租額，不得依前項之規定，終止租約，民法第440
28 條第1 、2 項分別定有明文；又出租人非因左列情形之
29 一，不得收回房屋：…三、承租人積欠租金額，除以擔保
30 金抵償外，達2 個月以上時，土地法第100 條第3 款亦規
31 定甚詳。本件兩造間就系爭房屋成立不定期房屋租賃契約

關係，已如前述，而被上訴人主張上訴人積欠超過2 個月之租金，經被上訴人於109 年6 月30日以存證信函催告上訴人繳納積欠之租金，復於同年7 月28日以存證信函催告上訴人應於文到5 日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭租約，上訴人於109 年7 月28日收受，且未於期限內給付等語，為原審列為兩造不爭執事項（見原審卷一第282 頁），是以，被上訴人主張系爭租約應於109 年8 月3 日終止，應屬有據。

3、至上訴人主張兩造於系爭租約到期後，已口頭合意成立新的租賃契約，而上訴人所積欠之租金係107 年間之租金，與新租賃契約無關，被上訴人所為之終止租約意思表示即不生效力云云，惟依民法第451 條規定視為以不定期限繼續契約，係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續之而言（最高法院70年度台上字第3528號裁判意旨參照），且遍觀現有卷內證據資料，並未見兩造有訂定新租約之合意，縱兩造曾就是否重新簽訂書面契約而為討論，亦難謂雙方已達成訂定新租約之合意，則上訴人上開所辯，並不足採。又上訴人辯稱要以房租抵銷被上訴人偷竊之水、電費、已預為給付之100,000 元定金、因被上訴人未開立發票致上訴人受有溢額納稅損害云云，均為本院所不採（詳如後述）。從而，系爭租約既於109 年8 月3 日已終止，則上訴人主張依民法第423 條規定，得繼續使用系爭房屋至109 年12月31日，自屬無據。

（二）被上訴人依系爭租約及不當得利之法律關係得請求之金額為若干？

1、關於積欠租金部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條定有明文。經查，系爭租約第3 、4 條之約定，上訴人應於每月1 日以前繳納租金160,000 元，每次應繳3 個月份（見原審卷一第10頁），是上訴人於租約終止即109 年8 月3 日前，自有依約定日期給付租金之義務。經查，上訴人尚積

01 欠租金176,000 元，為兩造所不爭執，則被上訴人依系爭
02 租約約定請求上訴人給付積欠之租金176,000 元，為有理由。
03 又上訴人於109 年12月9 日、110 年1 月5 日、110
04 年2 月3 日分別繳交109 年4 、5 、6 月之租金一節，為
05 原審列為兩造不爭執事項（見原審卷一第282 頁），然依
06 系爭租約約定上訴人本應於109 年4 月1 日繳納109 年4
07 月至6 月之房租共480,000 元，是上開遲繳之租金按週年
08 利率5 %計算遲延利息之數額分別為5,508元【計算式：1
09 60,000×（252/366）×5 %＝5,508.2，元以下四捨五
10 入】、6,099元【計算式：160,000×(274/366+5/365)×5 %
11 ＝6,098.66，元以下四捨五入】、6,734元【計算式：16
12 0,000×(274/366+34/365)×5 %＝6,734.28，元以下四捨五
13 入】，故本件被上訴人就上開遲延利息，僅請求上訴人給
14 付10,236元，亦屬有據。

15 2、關於不當得利部分：

16 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179 條定有明文。再按無正當權源而使用他
18 人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念
19 （最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參照）。
20 又無權占有他人之房屋者，自應認可獲得相當於房屋租金
21 之利益（最高法院84年度台上字第401 號判決足資參
22 照）。經查，被上訴人於109 年8 月3 日合法終止系爭租
23 約，已如前述，而上訴人於110 年4 月4 日始遷讓返還系
24 爭房屋，為原審列為兩造不爭執事項（見原審卷一第282
25 頁），是上訴人自109 年8 月4 日至110 年4 月4 日期間
26 （共8 個月又1 日），核屬無權占有系爭房屋，且受有使
27 用系爭房屋之利益，並致所有人即被上訴人受有損害，其
28 利益與損害均相當於系爭房屋之租金即每月160,000元，
29 是被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利共128
30 5,333元【計算式：160,000元 （8+1/30）＝1,285,333
31 元，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許。

3、關於違約金部分：

查兩造於系爭租約第6條約定：「乙方（即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方絕無異議。」，有系爭租約附卷可考（見原審卷一第10頁反面）。本件上訴人於被上訴人合法終止系爭租約後，未將系爭房屋遷讓返還被上訴人，被上訴人自得依上開約定請求違約金。惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益（消極損害、預期利益等）為衡量標準。本件被上訴人因上訴人未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，而被上訴人既已另請求上訴人按月給付相當租金額160,000元之不當得利，則其請求按月依租金1倍即160,000元計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月以8,000元計算違約金為適當。又上訴人於110年4月4日業已返還系爭房屋，為原審列為兩造不爭執事項（見原審卷一第282頁），是被上訴人得請求上訴人自109年8月4日至110年4月4日期間（共8個月又1日），按每月租金給付違約金，從而上訴人應給付被上訴人違約金64,267元【計算式：8,000元 $\times$ （8+1/30）=64,267元，元以下四捨五入】。

4、關於律師費部分：

（1）經查，系爭租約第12條約定：「乙方（即上訴人）若有違約情事，致損害甲方（即被上訴人）之權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，有系爭租約可稽（見

原審卷一第11頁）。查本件上訴人因積欠租金致被上訴人提起本件請求遷讓房屋等事件，已屬違約，從而，被上訴人依系爭租約，請求上訴人給付被上訴人所支出之律師費90,000元，為有理由。

(2) 上訴人雖辯稱兩造於108年7月10日口頭合意由上訴人承租系爭房屋至109年12月31日，此新約已取代系爭租約，被上訴人不得依系爭租約請求上訴人給付律師費云云，惟按定期租賃期限屆滿前，當事人合意於期限屆滿時，更新為不定期限之租賃者，固得就租賃契約之內容重為約定，惟苟當事人未重為約定，自應解為當事人係以原租賃契約之內容繼續契約。又租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意見者，依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約，係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續之而言。至契約之其他約定，當一仍原約（最高法院84年度台上字第1511號、70年度台上字第3528號判決意旨參照）。兩造於系爭租約屆滿後，視為以不定期限繼續契約，已如前述，依前開說明，除系爭租約關於租期部分外，其餘約定均仍與原約同。是被告上開所辯，並不足採。

5、關於清潔費部分：

查系爭租約第6條約定：「乙方（即上訴人）於租期屆滿時…應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即被上訴人）」（見原審卷一第10頁反面），足認上訴人於租期屆滿後，本應負有將系爭房屋騰空遷讓返還之義務。又上訴人不爭執遷讓返還系爭房屋後，其並未將系爭房屋回復原狀，僅辯稱上訴人於110年4月7日將系爭房屋上鎖致其無法自行進入拆除裝潢云云，然系爭租約已於109年8月3日合法終止且上訴人亦於110年4月4日遷讓返還系爭房屋，則被上訴人是否於110年4月7日將系爭房屋上鎖致上訴人無法自行進入拆除裝潢，應與上訴人應負回

01 復原狀之義務無涉，是被上訴人請求上訴人給付回復原狀
02 之清潔費100,000 元應屬有據。

03 6、關於電費部分：

04 依上所述，兩造既不爭執上訴人於110 年4 月4 日遷讓返
05 還系爭房屋，則被上訴人請求上訴人應按比例支付110 年
06 3 月30日至同年4 月4 日之電費，尚屬有據，又被上訴人
07 提出系爭房屋110 年5 月之電費繳費通知單在卷可查（見
08 原審卷一第194 頁），其上載計費期間為110 年3 月30日
09 至同年5 月2 日，共34日，費用為9,311 元，準此，被上
10 訴人得請求上訴人給付電費之1,643元（計算式：9,311元
11 $6/34=1,643$ 元，元以下四捨五入）。至上訴人雖稱其
12 於110 年3 月31日前已將相關設備搬出，並向台灣電力股
13 份有限公司聲請結算電費至3 月底，故其不應負擔110 年
14 4 月1 日以後之電費云云，則乏所據，殊難憑採。

15 7、綜上，被上訴人得請求上訴人給付積欠之租金176,000
16 元、遲繳租金之遲延利息10,236元、相當於租金之不當得
17 利1,285,333 元、違約金64,267元、律師費90,000元、清
18 潔費100,000 元、電費1,643 元。

19 （三）關於被告所為之抵銷抗辯，應屬無據：

20 1、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
21 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條第
22 1 項前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債
23 務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根
24 本上即無抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判決、
25 86年度台上字第3611號判決參照）。再按當事人主張有利
26 於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277
27 條定有明文。

28 2、次按民法第184 條第1 項前段規定，侵權行為之成立，須
29 行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
30 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能
31 成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行

為之成立要件應負舉證責任。復按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184 條第1 項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反社會根本倫理之公序良俗（最高法院109 年度台上字第535 號判決意旨參照）。經查：

- (1) 本件上訴人主張：被上訴人自簽訂系爭租約後持續竊盜水、電，讓上訴人負擔59號1 至3 樓之電費，甚至負擔63號之水費，而上訴人於租賃期間共繳納258,596 元之水費，上訴人員工數與來客量約有388,458 人，每人至多耗用10公升的水量，以1 噸12元計費，水費最多為47,340元，上訴人溢繳215,144 元之部分主張抵銷；上訴人溢繳之電費部分請依民事訴訟法第222 條定其數額，此部分亦主張抵銷云云，則為被上訴人所否認，並以被上訴人為使上訴人能儘速動工裝潢系爭房屋，經上訴人知悉並同意後，於系爭租約簽訂後乃以閒置之63號水錶讓上訴人專錶專用，並由上訴人持水費通知單自行繳納水費。嗣上訴人為自己稅務利益，除要求被上訴人將系爭房屋之電錶電號於104 年1 月5 日移轉予上訴人外，並要求自106 年4 月起，改由被上訴人開立水費繳費通知單同金額發票方式向上訴人收取水費，並無上訴人所主張侵害其權利之情形。又縱認上訴人主張侵權行為損害賠償為真，亦均已罹於民法第197 條第1 項之2 年時效 規定等語置辯，自應由上訴人就被上訴人有竊盜水、電行為乙節，負舉證責任。經查，系爭房屋之電錶於103 年6 月19日新設，104 年1 月5 日移轉至上訴人名下，水錶則為上訴人專一使用之獨立水錶，為原審列為兩造不爭執事項，則上訴人辯稱其負擔整棟樓之電費，甚至鄰號之水費云云，無足憑取。再查，上訴人雖提出自行製作且於照片上後製日期測水記錄、水錶照片（見原審卷二第31至56頁），並另提出頂樓水槽照

片（見原審卷二第29至30頁），惟查，上開照片至多僅能證明上訴人專用儲水槽內的水有流失之可能，然依目前卷內資料，無法證明被上訴人即為此故意侵權行為之行為人，尚難僅依上訴人主觀臆測認定被上訴人有竊盜水、電之舉。又影響水、電費之因素所在多有，無法單憑上訴人自行推論之來客量及用水量及以電費總價，遽認上訴人於租賃期間有溢繳215,144 元水費及上訴人於系爭房屋之裝潢期間電費非其所用等情形。此外，上訴人並未提出其他證據以實其說，則上訴人上開所辯，洵無足取。

(2) 上訴人復主張被上訴人於103 年8 月至106 年間收取上訴人所繳交之水電費，卻未開立發票，使上訴人未能將總計527,553 元之費用抵充收入抵減稅收，而受有溢額納稅之損害，被上訴人應依民法第184 條第1 項後段項規定，負損害賠償責任等語。惟上訴人並未具體陳明其就此所受損害金額究竟為何，且租賃契約內容，本諸契約自由原則，應由當事人自行約定，參以遍查系爭租約，並無被上訴人應開立水、電費發票之約定，故縱上訴人主張被上訴人未開立水、電費發票屬實，亦難謂被上訴人有何故意加損害於上訴人之主觀意思，是上訴人此部分之主張，自非可採。

3、再按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103 年度台上字第2198號民事裁判意旨參照）。查：

(1) 本件上訴人主張被上訴人於103 年3 月27日向上訴人收受100,000 元之定金，系爭租約終止後仍未返還，亦未自租金抵銷，乃依不當得利之法律關係，主張上開100,

000 元應予抵銷云云，惟查兩造就系爭租約並無押租金乙情，有系爭租約可憑（見原審卷一第10頁），是上訴人縱有於103 年3 月27日預為給付100,000 元予被上訴人，然其後已轉為租金之一部，而上訴人未能舉證其給付欠缺給付之目的，是上訴人此部分主張，自屬無據。

(2) 上訴人另主張被上訴人自103 年8 月至110 年3 月共向上訴人收取水費298,694 元，其中有非上訴人所使用之水費，上訴人亦得依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還云云，然上訴人並未舉證證明其於租賃期間有溢繳水費之情形，已如前述，故上訴人此部分主張，亦屬無據。

4、綜上，上訴人未能確切舉證證明被上訴人有侵權行為之事實，復未能舉證被上訴人受有不當得利，應認上訴人對被上訴人並無請求侵權行為損害賠償及返還不當得利之債權存在，是上訴人主張以上開債權，與其本件應給付被上訴人之金額抵銷，洵屬無據。

(四) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第1、2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分定明文。查，被上訴人併請求積欠租金與律師費之遲延利息，就積欠租金（期間為109 年7 月1 日至8 月3 日）部分，依系爭租約約定應為每月1 日給付，一次給付3 個月（見原審卷一第10頁），為給付有確定期限者，是此部分被上訴人請求自109 年8 月4 日起至清償日止按週年利率5 %計算之遲延利息，為有理由。另就律師費部分，則應屬無確定期限

者，是此部分被上訴人併請求自起訴狀繕本送達翌日即109年12月22日（見原審卷一第23頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息，亦屬正當。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租約與不當得利之法律關係，請求上訴人應給付被上訴人1,461,479元（遲繳租金之遲延利息10,236元＋相當於租金之不當得利1,285,333元＋違約金64,267元＋清潔費100,000元＋電費1,643元）；上訴人應給付被上訴人266,000元（租金176,000元＋律師費90,000元），及其中176,000元自109年8月4日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，及其中90,000元自109年12月22日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。原審據此為被上訴人勝訴之判決及依職權為假執行之宣告，並無不合。上訴人仍執前詞指摘原判決不當，求廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 112 年 5 月 5 日
民事第四庭 審判長法官 林常智

法官 陳昭仁

法官 傅思綺

正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由，向本院提起第三審上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本及繳納第三審上訴裁判費），經本院許可後始可上訴第三審，前項許可以原判決所涉及法律見解具有原則上重要性者為限。

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

01 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
02 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。
03 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。
04 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
05 書記官 石幸子