

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1500號

原告 桃園市政府住宅發展處

法定代理人 邱英哲

訴訟代理人 張庭維律師

程光儀律師

張義群律師

複代理人 廖志剛律師

林昶邑律師

被告 徐忠寶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬捌仟零玖拾伍元，及自民國一百一十三年十二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但如被告以新臺幣捌萬捌仟零玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、或擴張及減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款各有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待

01 於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一
02 併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告原起訴時訴之聲
03 明第1至3項為：1. 被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路
04 00號8樓之4房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。2.
05 被告應給付原告新臺幣（下同）8萬5,306元，及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
07 息。3. 被告自民國112年12月16日起至騰空遷讓返還系爭房
08 屋之日止，應按月給付原告1萬1,600元，暨各期應給付之翌
09 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，嗣以民
10 事變更聲明暨陳報狀變更、減縮及擴張上開原起訴之第1至3
11 項聲明為如後述第1項訴之聲明所示，核原告所為之變更、
12 減縮及擴張，核屬與原訴請求之基礎事實同一，亦屬擴張、
13 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：

16 (一)被告於民國110年4月22日向原告承租系爭房屋，約定租期自
17 110年5月1日起至113年4月30日止，每月租金5,800元，若逾
18 期給付租金達2個月，原告得終止契約，如被告未依約返還
19 房屋，被告並應給付按欠繳租金一倍計算之違約金（下稱系
20 爭租約）。詎被告於112年3月15日已積欠原告112年2、3月
21 租金11,600元，逾2個月租額逾期繳納，原告於112年5月3日
22 以桃園永安郵局存證號碼第000181號存證信函催告被告應於
23 函到14日內繳納積欠之租金，並表示逾期不繳將終止系爭租
24 約，該信函於同年月4日送達被告，然被告仍未置理，仍繼
25 續欠繳租金，而持續累積欠繳112年2月至7月之租金，原告
26 乃於112年8月16日以桃園永安郵局第000414號存證信函向被
27 告為終止系爭租約之意思表示，於同年月17日送達被告而生
28 終止效力。

29 (二)是被告積欠原告自112年2月1日起至同年8月17日止之租金，
30 共3萬7,981元，且應依系爭租約第3條約定加計違約金3,471
31 元。又被告並未立即遷出系爭房屋，遲至113年5月28日始自

01 系爭房屋遷出，尚積欠水費140元、電費455元及瓦斯費677
02 元未繳納，應依系爭租約第11條第1項約定約定給付該等金
03 錢予原告。又被告自112年8月18日起至113年5月28日，無權
04 占用系爭房屋，應按系爭租約第11條第3項約定，給付相當
05 於月租金額之不當得利，並應加計1倍之違約金，是被告即
06 應給付原告該段期間相當於租金之不當得利5萬4,258元及加
07 計之違約金5萬4,258元。上開原告得請求被告給付積欠租金
08 及該部分遲延違約金、水費、電費及瓦斯費，暨被告應返還
09 無權占有系爭房屋之相當於租金之不當得利及加計1倍之違
10 約金，共計15萬1,240元，而依系爭租約第11條約定，該部
11 分數額得自被告依系爭租約第4條繳納之保證金1萬1,600元
12 取償，扣除該部分保證金額後，被告尚積欠原告13萬9,640
13 元。為此，爰依系爭租約契約關係及民法不當得利法律關
14 係，並聲明：1.被告應給付原告13萬9,640元，及其中8萬5,
15 306元自起訴狀繕本送達翌日起；其餘5萬4,334元自民事變
16 更聲明暨陳報狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按周年利
17 率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：對於原告主張依約得請求被告給付之計算基礎沒
19 有意見，但是覺得違約金金額過高，請求法院酌減等語，資
20 為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.
21 如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

22 三、本院之判斷及得心證之理由

23 (一)原告上開主張與被告締結系爭租約，每月租金為5,800元，
24 而將系爭房屋出租予被告，被告自110年2月1日起之每月租
25 金迄今均未繳交，原告先於112年5月3日以桃園永安郵局存
26 證號碼第000181號存證信函催告被告應於函到14日內繳納積
27 欠之租金，該函於同年月4日送達被告，被告仍未於催告期
28 限內繳交，原告因被告欠租已達2個月以上，依法於112年8
29 月16日以桃園永安郵局第000414號存證信函向被告為終止系
30 爭租約之意思表示，於同年月17日送達被告而生終止效力，
31 被告自112年8月18日起無權占有系爭房屋迄113年5月28日遷

01 出系爭房屋為止，積欠租金共3萬7,981元及加計違約金3,47
02 1元、水費140元、電費455元及瓦斯費677元、相當於月租金
03 額之不當得利5萬4,258元及加計之違約金5萬4,258元等節事
04 實，為被告所不爭執或未予爭執，且據原告提出系爭房屋建
05 物登記第一類謄本影本、系爭租約合約書影本、郵局存證信
06 函影本2份暨相關掛號執據或回執影本（見本院桃簡卷第9頁
07 至第23頁反面）及被告積欠租金違約金計算說明影本、被告
08 積欠水電瓦斯費用相關單據影本及系爭房屋之退租點交單影
09 本（見本院訴字卷第25頁至第34頁）等件在卷可佐，是此部
10 分事實首堪認定。至本件原告上開請求被告給付積欠租金及
11 該部分遲延違約金、水費、電費及瓦斯費，暨被告應返還無
12 權占有系爭房屋之相當於租金之不當得利及加計1倍之違約
13 金，於扣除被告預繳之保證金1萬1,600元，尚應給付原告13
14 萬9,640元等節，則為被告以上開情詞置辯，本件即應就原
15 告上開請求是否有理由為審認，茲分別敘述如後。

16 (二)原告請求被告給付租金3萬7,981元、水費140元、電費455元
17 及瓦斯費677元、相當於月租金額之不當得利5萬4,258元，
18 為被告所不爭執，且亦合於系爭租約之約定及民法第179條
19 不當得利返還之規定，原告此部分請求為有理由。

20 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
21 252條定有明文，是原告請求被告給付租金遲延之違約金3,4
22 71元、按不當得利數額加計之違約金5萬4,258元，既為被告
23 所爭執，並辯稱：違約金過高，應予酌減等語，本院即應就
24 該部分違約金是否過高為審酌。經查，本件被告遲延給付之
25 租金數額為3萬7,981元，該部分違約金數額3,471元不及租
26 金數額之10%，客觀數額亦非甚高，衡酌被告欠繳租金，原
27 告尚需花費相關人力、時間及其他資源等成本為催繳，且稽
28 諸系爭租約第3條約定，該違約金數額係依照遲延時間逐漸
29 累加而成，是該部分違約金數額尚無過高之處，不應予以酌
30 減。至按不當得利數額既之違約金5萬4,258元部分，該部
31 分違約金約定均按不當得利債權數額發生時即按1倍計算，

01 其換算實際利率顯逾民法最高法定利率，顯然過高且過苛，
02 本院參酌無權占有期間，兩造間已無租約關係，原告各項管
03 理成本亦相對較低，及民法法定周年利率為5%等情，認此部
04 分違約金應酌減至按不當得利債權數額之5%計算即2,713元
05 （計算式：5萬4,258元*5%，小數點以下採四捨五入計算至
06 元）為合理。準此，本件原告得請求之給付租金遲延之違約
07 金、按不當得利數額加計之違約金即分別為3,471元、2,713
08 元。

09 (四)綜上，於扣除1萬1,600元保證金後，本件原告得請求被告給
10 付之金額即為8萬8,095元（計算式：3萬7,981元+140元+455
11 元+677元+5萬4,258元+3,471元+2,713元-1萬1,600元），此
12 部分請求為有理由。逾此部分之原告其餘請求，即為無理
13 由。

14 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
19 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
20 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
21 者，週年利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項
22 本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付有理
23 由者，其中租金為起訴前期限已屆至，其餘為未定給付期限
24 者，又該等請求均係以支付金錢為標的，且未約定利息之
25 債，原告請求自該等請求之訴訟書狀(原起訴請求者按起訴
26 狀，擴張請求者按民事變更聲明暨陳報狀)繕本送達被告之
27 翌日起算之遲延利息，即屬有據。又本件原告起訴狀及民事
28 變更聲明暨陳報狀繕本均係於113年12月17日寄存送達被
29 告，經10日於同年月00日生效，有本院送達證明書（見本院
30 訴字卷第29頁）在卷可稽，是本件原告就上開請求有理由之
31 被告應給付8萬8,095元之債權，訴請另計113年12月28日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有理由。

02 四、綜上所述，本件原告依系爭租約契約關係及民法不當得利返
03 還法律關係請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應
04 予准許；逾此範圍之其餘請求，為無理由，應予駁回。

05 五、原告勝訴部分，係屬所命被告給付之金額未逾50萬元之判
06 決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲
07 請，即應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項
08 規定，依被告聲請而酌定被告如為原告預供相當擔保金額，
09 則得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之
10 駁回而失所依據，應併予駁回

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
12 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

15 民事第二庭 法官 陳炫谷

16 以上正本係照原本作成

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

20 書記官 盧佳莉