臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1949號

原　　告　立德食品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡怡仁

訴訟代理人　吳孟柔律師

被　　告　于俐敏即黛彼美式餐點坊

000000000000000000

訴訟代理人　馮秀福律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾陸萬壹仟肆佰柒拾玖元。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬陸仟元，及其中新臺幣壹拾柒萬陸仟元自民國一〇九年八月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及其中新臺幣玖萬元自民國一〇九年十二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

五、本判決第一項及第二項得假執行。但被告就本判決第一項如以新臺幣壹佰肆拾陸萬壹仟肆佰柒拾玖元，就第二項如以新臺幣貳拾陸萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「㈠被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號1樓及2樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。㈡被告應自民國109年8月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，

按月給付原告新臺幣（下同）32萬元。㈢被告應給付原告65萬6,000元，及自109年8月4日起清償日止，按週年利率5%計算利息。㈣願供擔保請准宣告假執行。」，嗣迭經變更，最後於110年5月13日具狀變更聲明為：「㈠被告應給付原告272萬2,377元。㈡被告應給付原告26萬6,000元，及自109年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第192頁），經核原告前揭聲明，其前後請求之基礎事實均屬同一，依前揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於103年3月27日將其所有之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16萬元，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、瓦斯費用均由被告負擔。系爭租約到期前，原告已通知被告不再續約，詎被告於租約到期時不僅積欠6個月之租金，並拒絕搬遷，原告業已於109年6月30日以存證信函催告被告繳納積欠之租金，復於同年7月28日以存證信函催告被告應於文到5日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭租約，被告於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，斯時被告尚有4個月又3日之租金尚未給付。詎被告遲於110年4月4日始遷讓返還系爭房屋，然被告並未回復原狀，經原告催告應於3日內回復原狀遭被告拒絕，是應以110年4月8日為返還系爭房屋之日，則被告自109年8月3日起至110年4月7日，共計8個月又4天，享有相當於租金之不當得利，致原告每月受有相當於租金之損害，又依系爭租約第6條約定，被告於租期屆滿未依約遷讓返還系爭房屋時，原告得請求被告支付每月租金5倍之違約金，原告僅請求1倍之違約金，故相當於租金之不當得利及違約金部分為每月32萬元，共請求260萬2,666元，未回復原狀之清理費用則為10萬7,500元，被告應按比例支付110年3月30日至同年4月7日共9日之電費1,975元。被告雖於訴訟進

行中之109年12月9日、110年1月5日、110年2月3日分別繳交109年4、5、6月之租金，惟此部分為遲延給付，以週年利率5%計算遲延利息為1萬0,236元。且被告迄今尚積欠1個月又3日之租金（109年7月1月至同年8月3日）17萬6,000元，並依系爭租約12條約定，因被告有違約情事而涉訟之律師費用，應由被告負擔，原告因本件訴訟所支付之律師費9萬元，亦應由被告負擔。爰依系爭租約與不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：原告法定代理人之父親即訴外人簡旭旗於108年7月1日當面告知系爭租約雖已到期，但因土地即將被徵收，故無庸再簽訂書面契約，徵收日期快則3年慢則5年，嗣於108年7月10日改稱系爭租約只延續到109年12月31日止，並表明無需簽訂書面契約，絕不隨意要被告搬家，且原告於系爭租約屆滿後持續收受租金，應視為不定期限之租賃關係，被告並未無權占用系爭房屋。再者，原告自簽訂系爭租約後持續竊盜水電，讓被告負擔59號1至3樓之電費，甚至負擔63號之水費，被告已對原告法定代理人簡怡仁及簡旭旗提出竊盜之刑事告訴。被告雖有8個月之租金未繳納，但是要以房租抵銷原告偷竊之水電費，而被告於租賃期間共繳納25萬8,596元之水費，被告員工數與來客量約有38萬8,458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4萬7,340元，被告溢繳21萬5,144元之部分主張抵銷；被告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。被告於110年4月4日遷讓返還系爭房屋，固有回復原狀之義務，惟當天下午原告發存證信函要被告於3日內拆除其指定項目，隔天到系爭房屋發現1樓大門被掛上鐵鍊及大鎖，2樓大門用螺絲釘死，被告有鑰匙也進不去，屬不可歸責於被告之事由而無法履行拆除之義務，不應向被告請求清理費用。況系爭租約已於108年6月30日到期，108年7月1日之後之法律關係，為新的租賃關係，而非系爭租約之繼續，故原告自不得依系爭租約向被告請求違約金及律師費。被告

於110年3月31日前已將相關設備遷出，並向臺灣電力股份有限公司聲請結算電費至3月底，原告不得向被告請求付110年4月1日以後之電費等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於103年3月27日將其所有之系爭房屋出租予被告，並簽訂系爭租約，約定租期自103年7月1日至108年6月30日止，租金為每月16萬元，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、瓦斯費用均由被告負擔，系爭租約到期後，兩造就系爭房屋為不定期租賃關係。

㈡原告於109年6月30日以存證信函催告被告繳納積欠之租金，復於同年7月28日以存證信函催告被告應於文到5日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭租約，被告於109年7月28日收受，且未於期限內給付。

㈢被告於110年4月4日遷讓返還系爭房屋。

㈣被告於109年12月9日、110年1月5日、110年2月3日分別繳交109年4、5、6月之租金。

㈤原告因本件訴訟支出律師費9萬元。

㈥系爭房屋之電錶於103年6月19日新設，104年1月5日移轉至被告名下，103年8月至104年10月期間為每2個月計度收費（每度5.04元至6.51元），自104年11月起被告向台電申請改為每月計度收費（每度為2.9至3.6元），用電種類由「表燈營業用」改為「表燈時間營業用」，每月計費度數及應繳金額如附表一所示。水費為每兩個月收費一次，為被告專一使用之獨立水錶，每兩月應繳水費金額如附表二所示。

四、本院之判斷：

㈠系爭租約何時終止？

1.按租賃期限屆滿後，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思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。經查，系爭租約約定租期自103年7月1日至108年6月30日止，然被告於系爭租約之租期屆至

後，仍未搬離並繼續使用系爭房屋，原告於期限屆滿時亦未反對被告繼續使用系爭房屋並續而收取租金，則揆諸前開說明，兩造於系爭租約屆滿後，已成立不定期租賃關係，合先敘明。

2.再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租額，不得依前項之規定，終止租約，民法第440條第1、2項分別定有明文；又出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：...三、承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦規定甚詳。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，而原告主張被告積欠超過2個月之租金，經原告於109年6月30日以存證信函催告被告繳納積欠之租金，復於同年7月28日以存證信函催告被告應於文到5日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭租約，被告於109年7月28日收受，且未於期限內給付等語，為前述兩造不爭執事項所列，惟被告辯稱要以房租抵銷原告偷竊之水電費云云，為本院所不採（詳後述），是以，原告主張系爭租約應於109年8月3日終止，應屬有據。

㈡原告依系爭租約及不當得利之法律關係得請求被告給付之金額為若干？

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，被告應於每月1日以前繳納租金16萬元，每次應繳3個月份（見本院卷第10頁），是被告於租約終止即109年8月3日前，自有依約定日期給付租金之義務。本件原告主張被告原積欠109年4月1日至8月3日之租金共65萬6,000元（計算式：16萬元　4.1月＝65.6萬元），而被告自本件起訴後陸續於109年12月9日、110年1月5日、110年2月3日繳交109年4月至6月之房

租共48萬元，尚積欠租金17萬6,000元（計算式：65萬6,000元－48萬元＝17萬6,000元），又109年4月至6月租金應於109年4月1日繳納，被告遲延繳付，應依民法第203條之規定，以週年利率5%計算遲延利息共1萬0,236元等語，並提出租金簽收簿為證（見本院卷一第166頁），被告雖不否認有積欠原告租金，惟辯稱：房東同意租金從水電費溢繳的部分扣抵，且房東說我們方便就好，不用1號繳沒關係云云（見本院卷一第230頁反面、第258頁及其反面、第280頁反面），然被告均未舉證以實其說，難認有據。從而，原告請求被告給付積欠之租金17萬6,000元，為有理由。又被告本應於109年4月1日繳納109年4月至6月之房租共48萬元，卻遲於109年12月9日、110年1月5日、110年2月3日始分別繳納16萬元租金，此為兩造所不爭執，是上開遲繳之租金按週年利率5%計算遲延利息之數額分別為5,545元、6,137元、6,773元（元以下四捨五入），故本件原告就上開遲延利息，僅請求被告給付1萬0,236元，亦屬有據。

2.關於不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。再按無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參照）。又無權占有他人之房屋者，自應認可獲得相當於房屋租金之利益（最高法院84年度台上字第401號判決足資參照）。經查，原告於109年8月3日合法終止系爭租約，已如前述，而被告於110年4月4日始遷讓返還系爭房屋，為兩造所不爭執，是被告自109年8月4日至110年4月4日期間（共8個月又1日），核屬無權占有系爭房屋，且受有使用系爭房屋之利益，並致所有人即原告受有損害，其利益與損害均相當於系爭房屋之租金即每月16萬元，是原告請求被告給付相當於租金之不當得利共128萬5,333元【計算

式：16萬元　（8＋1/30）＝128萬5,333元，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許。至原告主張被告未於催告所定期間即110年4月7日前將系爭房屋回復原狀，應計算不當得利期間至110年4月7日云云，然被告是否應將系爭房屋回復原狀，與其無權占有系爭房屋期間，本屬二事，被告既於110年4月4日已遷讓返還系爭房屋，則相當於租金之不當得利期間，應計算至110年4月4日，併此敘明。

3.關於違約金部分：

查兩造於系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）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（見本院卷一第10頁反面）。本件被告於原告合法終止系爭租約後，未將系爭房屋遷讓返還原告，原告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。本院審酌系爭租約之租賃期間為5年，每月租金為16萬元，又原告於109年8月3日合法終止系爭租約，被告未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率之狀況，且原告已另請求被告按月給付相當租金額16萬元之不當得利，原告所受損害難謂重大等情，認原告請求按月依租金1倍即16萬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。又被告於110年4月4日業已返還系爭房屋，已如前述，是原告請求被告自109年8月4日至110年4月4日期間

（共8個月又1日），按月給付原告違約金8,000元，共計6萬4,267元【計算式：8,000元　（8＋1/30）＝6萬4,267元，元以下四捨五入】，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之違約金請求，則不應准許。

4.關於律師費部分：

⑴本件原告主張被告應依系爭租約第12條給付律師費9萬元，並提出系爭租約、收據為證（見本院卷一第9至11頁反面、第132頁）。經查，系爭租約第12條約定：「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）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。」，查本件被告因積欠租金致原告提起本件請求遷讓房屋等事件，已屬違約，從而，原告依系爭租約，請求被告給付原告所支出之律師費9萬元，為有理由。

⑵至被告辯稱兩造於108年7月10日口頭合意由被告承租系爭房屋至109年12月31日，此新約已取代系爭租約，故原告不得依系爭租約請求被告給付律師費云云，固據提出兩造通話之錄音譯文為憑（見本院卷一第30至33頁），然兩造均未否認未簽訂新的租賃契約，而被告於系爭租約到期後仍繼續使用收益系爭房屋，原告亦未表示反對，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約，此為上述兩造所不爭執。而「以不定期限繼續契約」，僅係租賃期間為不定期，其餘之租賃關係仍應從原契約即系爭租約之約定，況依被告提出之上開錄音譯文，尚難認定兩造有訂定新租約之合意，是被告上開所辯，並不足採。

5.關於清潔費部分：

原告主張被告遷讓返還系爭房屋後，未依約清理其內之裝潢與雜物將系爭房屋回復原狀，原告於110年4月4日以line通知被告，並於同年月6日以存證信函通知被告，請被告於3日內即110年4月7日前將系爭房屋回復原狀，否則原告

將屋內裝潢及雜物視為廢物處理，並請求被告給付清理費用，經原告向訴外人大丞土木包工業、建輝工程行詢價及現場會勘後，清理費用之報價金額分別為11萬5,000元、10萬元，原告請求被告給付上開估價費用之均價10萬7,500元等語，並提出現場照片、兩造之line對話記錄、存證信函、估價單、商業登記基本資料為證（見本院卷一第161至165頁反面），可知被告搬離後仍遺留木作隔間等裝潢未拆除，足認被告尚未將系爭房屋回復原狀。又系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）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（即原告）」（見本院卷一第10頁反面），足認被告於租期屆滿後，本應負有將系爭房屋騰空遷讓返還之義務，此亦為被告所不否認（見本院卷一第212頁反面），惟辯稱：原告於110年4月4日要求被告在3日內拆除，期間過短而強人所難，且被告遵從指示囑託親友於110年4月7日至系爭房屋打算進行拆除作業時，原告竟將餐廳大門反鎖不讓被告進入拆除，導致不可歸責於被告之事由而無從履行拆除義務，若被告自行拆除，則無須支出額外花費，原告請求清潔費導因於原告違反誠信原則，阻礙被告履行義務，不能將此責任及不利益歸咎於被告，且原告之前有口頭表示搬離時不用把固定的裝潢拆除云云（見本院卷一第212頁反面、第230頁反面），然被告未能提出相關證據證明原告曾同意不用拆除裝潢乙事，是被告此部分所辯，難認有據。從而，被告既有將系爭房屋騰空遷讓返還予原告之義務，卻未依約回復原狀，故原告請求被告給付回復原狀之清潔費用，尚屬有理。至原告是否於110年4月7日將系爭房屋上鎖致被告無法自行進入拆除裝潢，此為系爭租約已合法終止且被告自行搬離之後，與被告應負回復原狀之義務無涉。又原告雖提出2家工程行之報價單，以報價金額11萬5,000元、10萬元取其均價向被告請求10萬7,500元，惟依卷附訴外人建輝工程行之估價單所示（見本院卷一第164頁反面），拆

除系爭房屋室內木間隔間及廁所含清運費用為10萬元，則原告請求被告給付回復原狀之清潔費10萬元應為已足，逾此範圍之請求，應予駁回。

6.關於電費部分：

依上所述，兩造既不爭執被告於110年4月4日遷讓返還系爭房屋，則原告請求被告應按比例支付110年3月30日至同年4月4日之電費，尚屬有據，又原告提出系爭房屋110年5月之電費繳費通知單在卷可查（見本院卷一第194頁），其上載計費期間為110年3月30日至同年5月2日，共34日，費用為9,311元，準此，原告得請求被告給付電費之金額應為1,643元（計算式：9,311元　6/34＝1,643元，元以下四捨五入），逾此範圍之請求，則應予以駁回。至被告雖辯稱其於110年3月31日前已將相關設備搬出，並向台灣電力股份有限公司聲請結算電費至3月底，被告於4月1日後進入系爭房屋均使用手電筒照明，故被告不應負擔110年4月1日以後之電費云云（見本院卷一第230頁反面），則乏所據，殊難憑採。

7.綜上，原告得請求被告給付積欠之租金17萬6,000元、律師費9萬元（以上合計26萬6,000元）、遲繳租金之遲延利息1萬0,236元、相當於租金之不當得利128萬5,333元、違約金6萬4,267元、清潔費10萬元、電費1,643元（以上合計146萬1,479元），逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈢關於被告所為之抵銷抗辯，應屬無據：

1.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號判決、86年度台上字第3611號判決參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第

277條定有明文。復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段固有明文，惟依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意、過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，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（最高法院100年度台上字第328號民事裁判意旨參照）。

2.本件被告主張：原告自簽訂系爭租約後持續竊盜水電，讓被告負擔59號1至3樓之電費，甚至負擔63號之水費，而被告於租賃期間共繳納25萬8,596元之水費，被告員工數與來客量約有38萬8,458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4萬7,340元，被告溢繳21萬5,144元之部分主張抵銷；被告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，則為原告所否認。經查，系爭房屋之電錶於103年6月19日新設，104年1月5日移轉至被告名下，水錶則為被告專一使用之獨立水錶，為前述兩造所不爭執，則被告辯稱其負擔整棟樓之電費，甚至鄰號之水費云云，無足憑取。其次，兩造均不爭執系爭房屋之計費度數與電費、水費如附表一、二所示，又103年8月至104年10月之電費為每兩個月計度收費，如以每月平均計費度數而言，與其後之每月計費度數相較，並未見有異常偏高之狀況。況被告於104年11月向台電申請改為每月計度收費，用電種類由「表燈營業用」改為「表燈時間營業用」，平均每度收費由5至6元降至2至3元，亦為前開兩造所不爭執，此因計費方式不同所致電費之差異，與被告主張原告之故意侵權行為應無關連。再者，附表二所示各月應繳水費，除自109年2月以後因疫情影響，水費較前幾年為低者外，長期觀察其餘月份之水費，並無特別顯著之差異，被告僅依自行推論之來客量及用水量，主張溢繳之水費應予抵銷云云，難認有據。

另被告主張其於他處另設店址經營相同事業，不論營業類型、規模或整修設備均與被告於103年7至8月之裝潢類似，而新址於110年3、4月裝潢期間之電費為6,378元，同年5、6月之電費為7,956元，然被告於103年7至8月裝潢系爭房屋期間之電費竟高達10萬5,145元，顯見絕大部分並非被告實際所花用，雖提出電費繳費憑證為據（見本院卷一第224至225頁），然被告並未提出新址電費之計費標準與計費度數，且影響電費之因素所在多有，不可逕以電費總價推論被告於系爭房屋之裝潢期間電費非其所用。此外，被告主張每週公休日仍有大量的水流失，並提出測水記錄、水錶照片為證（見本院卷二第31至56頁），惟遭原告所否認，查被告所提出之測水記錄、水錶照片均為自行製作且於照片上後製日期，縱認被告此部分之主張為真，然被告並未舉證證明原告為此故意侵權行為之行為人，被告另提出頂樓水槽照片（見本院卷二第29至30頁），主張原告偷竊被告專用儲水槽內的水云云，惟依照片所示，僅可見有水管與儲水槽連結，尚難辨認何者為被告專用水管，何者為被盜用之水管，況縱有他人偷接水管，被告亦未舉證證明此為原告所為，是被告上開所辯，洵無足取。

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）。查本件被告主張原告於103年3月（被告言詞辯論意旨狀㈡第3頁誤載為104年3月，見本院卷二第10頁）向被告索取10萬元之訂金，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10萬元應予抵銷云云，固據提出兩造訊息內容及房屋租賃契約書為證（見本院卷二第18至19頁反面），惟

經原告否認，並稱被告於103年4至6月裝潢期間原告予以免收租金之優惠，上開10萬元已為租金之一部等語，查兩造就系爭租約並無押租金乙情，為前揭不爭執事項所列，是被告縱有於103年3月27日預為給付10萬元予原告，然其後已轉為租金之一部，而被告未能舉證其給付欠缺給付之目的，是被告此部分主張，亦屬無據。

4.被告復主張原告前4期之租金均向被告收取16萬8,000元，每月溢繳8,000元共3萬2,000元應予以抵銷云云，原告雖不否認被告前4期之租金各繳納16萬8,000元，然稱：依系爭租約第16條約定，原告因租賃所得而生5%營業稅應由被告負擔，而被告一再表示經營不易，故原告自104年1月1日起改由原告代為負擔營業稅等語，核與系爭租約相符（見本院卷一第11頁），是被告此部分主張，亦不可採。

5.綜上，被告未能確切舉證證明原告有侵權行為之事實，復未能舉證原告受有不當得利，應認被告對原告並無請求侵權行為損害賠償及返還不當得利之債權存在，是被告主張以上開債權，與其本件應給付原告之金額抵銷，洵屬無據。至被告提告原告之法定代理人與訴外人簡旭旗竊盜乙事，渠等刑事責任之有無，核與本件係依兩造所訂系爭租約據以認定雙方各自之民事權利義務關係，兩案並無相涉，併此敘明。

㈣末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，原告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，已如前述，為給付有確定期限者，是此部分原告請求自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，而本件起訴狀繕本於109年12月21日送達於被告，有送達證書1紙附卷可考（見本院卷一第23頁），從而，原告併請求律師費9萬元自起訴狀繕本送達翌日即109年12月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬正當，逾此部分之請求，則應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭租約與不當得利之法律關係，請求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官　陳容蓉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　王翰揚

附表一：

日期	應繳金額	計費度數	每月平均應繳金額	每月平均計費度數	每度平均金額

（續上頁）

10308	2,219	600	1,110	300	3.70
10310	102,926	16,160	51,463	8,080	6.37
10312	160,544	30,840	80,272	15,420	5.21
10402	121,894	24,200	60,947	12,100	5.04
10404	128,050	24,720	64,025	12,360	5.18
10406	164,814	32,320	82,407	16,160	5.10
10408	283,433	43,560	141,717	21,780	6.51
10410	212,333	38,160	106,167	19,080	5.56
10411	59,279	18,600			3.19
10412	50,090	15,280			3.28
10501	45,564	13,600			3.35
10502	38,922	11,600			3.36
10503	43,713	13,680			3.20
10504	42,384	12,480			3.40
10505	54,211	18,800			2.88
10506	61,681	21,840			2.82
10507	69,512	20,960			3.32
10508	81,524	24,200			3.37
10509	72,503	22,280			3.25
10510	65,308	19,680			3.32
10511	58,465	20,200			2.89
10512	43,760	14,804			2.96
10601	38,936	12,760			3.05
10602	41,214	13,440			3.07
10603	42,202	14,760			2.86
10604	39,667	12,760			3.11
10605	51,662	17,920			2.88
10606	54,969	18,440			2.98
10607	71,157	19,600			3.63
10608	83,088	23,480			3.54
10609	77,585	21,680			3.58
10610	70,683	20,680			3.42
10611	61,003	19,040			3.20
10612	53,647	17,960			2.99

附表二：

日期	應繳水費
11002	2,970
10912	3,677
10910	4,840
10908	3,757
10906	3,331
10904	3,423
10902	3,584
10812	5,344
10810	6,425
10808	5,010
10806	4,665
10804	7,230
10802	7,529
10712	8,552
10710	9,472
10708	7,724
10706	6,195
10704	5,631
10702	6,034
10612	8,265
10610	9,403
10608	7,931
10606	6,954
10604	6,356

（續上頁）

10602	7,103
10512	8,713
10510	10,714
10508	9,070
10506	8,115
10504	7,138
10502	8,748
10412	9,944
10410	10,220
10408	7,754
10406	6,885
10404	7,402
10402	7,034
10312	4,826
10310	532
10308	96
10306	103
10304	82
10302	75
10212	82
10210	89
10208	75