

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1525號

原告 福盟紡織廠股份有限公司

法定代理人 陳張綉滿

訴訟代理人 陳珮君

陳信男

被告 冠汶實業有限公司

法定代理人 張雅潔

被告 張文彥

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年11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（下同）256,958元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔62%，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以256,958元為原告預供擔保，
得免為假執行。

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，但擴張或
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3款定有明文。本件原告於起訴時，原聲明係請
求：「（一）被告應將坐落新北市○○區○○路○○○巷○○
○號房屋就其承租部分遷讓返還原告，並給付民國110年3
月21日起至遷讓返還原告之日止月租金按月27,000元及自11
0年3月21日起至遷讓之日返還原告止按月給付違約金135,
000元。（二）被告返還房屋時，應拆除自行裝設之裝潢設
備及清空垃圾，誠心按原狀交還原告，並支付110年3月21
日起至返還原告房屋之日止之水電費。」（本院卷第11頁）
，嗣於110年10月7日以陳報狀撤回遷讓房屋及拆除裝潢、
清空垃圾之請求，並變更聲明為：被告應給付原告413,087
元（本院卷第61頁），核其性質應係減縮應受判決事項之聲

明，依前開規定，自屬適法。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於109年3月6日向原告承租坐落新北市○○區○○路○○○巷○○○號房屋內之部分區域（即新北市○○區○○路○○○巷○○○號A1F橫樑三小格、B2F樓梯右第二空間2/3面積，下稱系爭不動產），雙方約定租期1年，即109年3月21日起至110年3月20日，每月租金27,000元，於每月21日給付（下稱系爭租約），詎料被告迄至110年8月10日始將系爭不動產返還予原告，爰依租賃契約及不當得利法律關係提起本件訴訟，向被告請求相當於租金之不當得利、水電費及違約金，經與被告交付之押金與應付被告之債權相抵扣後，並聲明：被告應給付原告413,087元。

二、被告則以：原告與伊訂定租賃契約時，故意不告知系爭不動產將被徵收一事，伊曾於109年12月18日發函請求續約，然原告拒絕續約請求，並於110年1月19日發函告知到期後不續約，嗣後兩造陸續進行協調，並曾於110年4月22日簽訂協議書，惟嗣後伊因疫情找不到工人，未能於同年5月15日搬離，雖兩造於此之後仍有陸續協商，然均未果，迄至同年7月8日新北市政府地政局之異議協調會上，始達成和解，伊嗣於同年8月10日交還系爭不動產。伊無法交還系爭不動產係因疫情此不可抗力原因所致，又伊於110年3月24日已經停工，系爭不動產僅作為放置設備之倉庫使用，依行情應以每月1,000元計算相當於租金之不當得利。電費部分，依僅同意負擔流動電費，就其餘電費部分，因伊已停工且合約已終止，無須負擔；違約金部分，伊已依最新合意於110年8月10日搬離，並無違約，原告所請並無理由。另押租金與補償金之性質均與原告請求不同，不能逕為抵銷等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張兩造於109年3月6日就系爭不動產，簽訂系爭租約，並約定租賃期間為109年3月21日起至110年3月

01 20日止，每月租金27,000元，於每月21日給付，電費計算
02 方法，則依被告於109年8月5日出具之標準表計算，兩
03 造間曾於新北市政府之地上物拆遷補償公告異議協調會
04 議中達成協議，約定被告應於110年8月10日將系爭不動
05 產返還原告，原告並同意於收到補償救濟金後，分兩次，
06 分別給付被告38萬元，其中第一次支付被告30萬元，被告
07 並已於110年7月28日收受由原告簽發之支票號碼ZI0000
08 000號、票面積額為30萬元之支票乙紙等情，業據其提出
09 系爭租約影本、被告出具之電費計算標準表、新北市「新
10 、泰塹子圳市地重劃（第一區）」地上物拆遷補償公告異
11 議協調會會議記錄暨簽到表、收據暨支票影本等件為
12 據（本院卷第25至31頁、第67頁、第89至95頁），且被告
13 並未否認。從而，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原
14 告之主張為真實。本件原告起訴請求者，係被告未依約於
15 110年3月20日將系爭不動產返還予原告，至110年8月
16 10日始將系爭不動產返還予原告之期間，所生之相當於租
17 金之不當得利、電費、違約金。被告固不否認伊係於110
18 年8月10日始將系爭不動產返還原告，惟以前詞置辯。

19 （二）茲就原告請求之各項目是否有理由，分別審核如下：

20 1.相當於租金之不當得利部分：

21 (1)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終
22 止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第455條前段
23 定有明文。次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者
24 ，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占
25 有他人土地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
26 常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨）。又
27 依系爭租約第二、六、二十二條約定：「租賃期限經甲乙
28 雙方洽訂為壹年，即自民國一〇九年三月二十一日起至民
29 國一一〇年三月二十日止」、「乙方於租期屆滿時，除經
30 甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷
31 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，決無異議。」、「租任契約期滿前，乙方如需續租時，應於租期屆滿二個月前通知甲方，經甲方同意後重新簽訂契約，否則視為無意續約，乙方應於期滿當日照原交屋原狀交還甲方，絕不藉口推委．．．」，是兩造既為系爭租約之契約當事人，自應受系爭租約之效力所拘束，又依系爭租約第六條及第二十二條均可知，除經原告同意並重新簽訂新約之情形外，被告應於租賃期限屆滿之後將系爭不動產返還予原告，否則即屬違約；且依系爭租約第六條及第二十二條之約定亦可知，系爭不動產是否繼續出租予被告，須經過原告同意，意即系爭租約續約與否，係原告之權利，並非原告之義務或被告之權利，是被告雖曾請求原告續約，惟經原告拒絕，並於系爭租約到期前二個月，通知被告不再續約，且雙方嗣後並未簽訂新約，由此足徵，被告自110年3月21日起至110年8月10日止，占用系爭不動產，核即屬無權占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，並致原告受有損害。參以系爭不動產每月租金為27,000元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭不動產每月所受之利益，並為原告無法使用收益系爭不動產之損害。是以原告請求被告自110年3月21日起至110年8月10日止，按月給付原告相當於租金之不當得利27,000元，共計126,290元（計算式：27,000元×（11/31+4+10/31）=126,290元），為有理由，逾此範圍，尚乏所據。

- (2) 被告雖辯稱兩造曾於110年4月22日另行達成協議（下稱系爭協議書，本院卷第163頁），原告同意110年4月21日至110年5月15日間不收房租及水電費等云云。惟細譯系爭協議書之內容，該條款係約定：「4/21~5/15不收房租及水電費，但冠汶須於5/15前搬．．．」，足見原告同意不收取110年4月21日至110年5月15日間之房租

01 及水電費，係以被告於110年5月15日搬離為前提，然被
02 告亦不否認其於110年8月10日始搬離系爭不動產，是該
03 條款之條件並未成就，被告自不得以此主張其占有系爭不
04 動產有法律上之原因。

- 05 (3)被告另辯稱原告故意不告知系爭不動產將被徵收一事等云
06 云。經查，系爭租約第二十四條約定：「租約期間若遇本
07 區域開發重劃，甲方提前二個月通知乙方，乙方須配合甲
08 方於搬遷期間完成搬遷，不得藉故拖延要求賠償和費用，
09 絕無異議。．．．」等語（本院卷第29頁）是有關係爭
10 不動產可能遇開發重劃，並與重劃計畫中之拆遷期間重疊
11 一情，被告並非全無預見可能，然仍願意與原告締約，則
12 自應受契約效力所拘束，又原告曾分別於109年12月22日
13 、110年1月19日發文給被告拒絕被告續約之請求，並聲
14 明不再續租，是被告於系爭租約到期日前，已有足夠時間
15 準備搬遷，且原告依系爭租約並無與被告續約之義務已如
16 前所述，是被告就此所辯，委無足採。

17 2.電費部分：

18 本件原告請求被告給付電費共計12,087元，業據其提出水
19 電費計算表、被告出具之電費計算標準表、電表照片6張
20 、電費繳費憑證等件為憑（本院卷第65至85頁），堪認被
21 告於系爭租約租期屆至後，每個月仍有使用系爭不動產內
22 電力之事實為真。被告雖辯稱，因伊已停工且合約已終止
23 ，無須負擔，縱需負擔亦僅同意負擔流動電費等云云，惟
24 查，依被告出具之電費計算標準表（下稱系爭標準表），
25 區分基本電費及流動電費，又系爭標準表所載基本電費夏
26 月尖峰每度236.2元，非夏月尖峰每度173.2元之收費標
27 準，與台電公司所收取之基本電費電價一致，由此堪認被
28 告對於生產性質用電場所之每月電費，除須收取流動電費
29 外，尚須收取基本電費一事，知之甚詳，因此，被告於11
30 0年3月21日起至110年8月10日止均有使用系爭不動產
31 之電力，即應依其與原告間之約定，收取基本電費及流動

電費，被告辯稱不需支付基本電費等云云，洵無足採。又按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而被告於110年3月21日起至110年8月10日止，每月均有使用系爭不動產之電力，受有使用電力而無須負擔電費之利益，致原告因此需額外支付被告所使用電費之損害，依前揭規定，被告即應返還原告因此支出之電費，是以原告請求被告給付12,087元，核屬有據。

3. 違約金部分：

查兩造於系爭租約第六條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，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，決無異議。」有系爭租約附卷可考（本院卷第27頁）。本件被告於於租賃期限屆滿後，迄至110年8月10日始將系爭不動產返還原告，原告依上開系爭租約約定請求被告給付自110年3月21日起至110年8月10日，按月給付135,000元之違約金，固非無據。然按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。本院審酌系爭租約約定租賃期間為1年，原告分別於109年12月22日、110年1月19日發文給被告拒絕被告續約之請求，並聲明不再續租，然被告卻自110年3月20日系爭租約終止日起未履行遷讓返還系爭不動產之義務，原告所受積極損害、所失利益，認原告按月請求相當月租金額五倍即135,000元計算之違約金，尚屬過高，應予酌減為按月請求相當月租金額二倍即以54,000元計算違約金為適當，就此部分，原告之請求於252,581

元（計算式：54,000元×（11/31 + 4 + 10/31）= 252,581元）範圍內為有理由，逾此範圍，則無理由。

4. 原告得否以押租金及被告對其之8萬元債權與本件原告對請求相互抵銷？

按押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償損害之用，是於「租賃關係消滅後」，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生「當然抵充」之效力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨參照）。本件原告係因被告未依約履行返還租賃物之義務，而向被告請求相當於租金之不當得利、電費、違約金等費用，揆諸前開說明，原告自得以押租金與被告對原告所應負之金錢債務相互抵扣；又依兩造於新北市「新、泰塭子圳市地重劃（第一區）」地上物拆遷補償公告異議協調會會議記錄達成之協議中結論記載：「（二）福盟同意給付冠汶38萬元（原協議36萬5,000元加負擔一半清運費用1萬5,000元），分2次給付：1.第1次給付：福盟於收到本協調紀錄公文並憑以領取補償救濟金後，給付冠汶30萬元。2.第2次給付：冠汶於8月10日前搬遷淨空，雙方點交確認後再給付冠汶8萬元。」等語可知（本院卷第91頁，原告給付被告8萬元之條件，係被告於8月10日前搬遷淨空，並經兩造雙方點交確認後，原告始生該8萬元之給付義務，是以該8萬元之債務，係用以擔保被告返還系爭不動產之租賃義務的履行，既被告已於110年8月10日返還系爭不動產予原告，則該8萬元之金錢債務，即已屆清償期，依其性質並無不能抵銷之情形，且兩造間亦無不抵銷之特約，原告主張以押租金54,000元及被告對其之8萬元金錢債權主張抵銷，亦屬有據，應予准許，至就被告辯稱押租金與前揭8萬元債權性質上不適於抵銷等云云，尚非可採。

（三）綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求

被告給付原告 256,958 元（計算式：126,290 元 + 12,087 元 + 252,581 元 - 54,000 元 - 80,000 元 = 256,958 元），為有理由，應予准許；逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

四、本件係就民事訴訟法第 427 條第 1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第 389 條第 1 項第 3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第 392 條第 2 項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條。

中 華 民 國 110 年 12 月 2 日
三 重 簡 易 庭 法 官 王 凱 俐

以上正本係照原本作成。

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）。

中 華 民 國 110 年 12 月 2 日
書 記 官 林 穎 慧