

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第254號

原告 華美精工股份有限公司

法定代理人 曾怡雯

訴訟代理人 張育銜律師

被告 鳴泰實業有限公司

法定代理人 陳喜麗

訴訟代理人 黃筱萍

黃金發

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣102萬4,217元，及其中新臺幣12,488元自民國110年2月5日起，其餘101萬1,729元自110年9月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、4項定有明文。次按訴狀送達後，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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、7款亦有明文。查，本件原告起訴時原請求：「一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○號11樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀，並騰空遷讓返還予原告；二、被告應給付原告新臺幣（下同）12,488元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；三、被告應自民國109年4月16日起至遷讓返還第一項聲

明之房屋之日止，按月給付原告52,500元；四、被告應自109年4月16日起至遷讓返還第一項聲明之房屋之日止，按日給付原告3,500元」，嗣於110年9月1日提出民事言詞辯論(二)暨訴之變更狀，撤回訴之聲明第一項關於騰空遷讓系爭房屋之請求，並將訴之聲明第二、三、四項變更合併聲明如下述（見本院卷第145頁），被告於110年9月2日收受該書狀繕本後，未於10日內提出異議，視為同意撤回，自生一部撤回之效力；所為訴之變更部分，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟程序之終結，與上開規定尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)系爭房屋為原告所有，被告於106年4月間向原告承租系爭房屋，兩造約定租期自106年4月16日至107年4月15日止，每月租金52,500元，上開租期屆至後，兩造合意依原訂租賃相同條件展延租期至109年4月15日止，此有雙方簽訂之廠房租賃契約書（下稱系爭租約）為憑。詎系爭租約於109年4月15日租期屆至後，被告竟未將系爭房屋交還原告，原告遂於109年5月26日委請律師寄發存證信函，請求被告盡速搬遷並交還系爭房屋鑰匙，被告竟置之不理，原告再度於109年11月10日委請律師寄發存證信函催促被告，被告仍不予理會。而原告於提起本件訴訟後，於訴訟程序進行之中，於110年5月27日、110年6月7日前後二次自行更換系爭房屋門鎖始取回系爭房屋。(二)綜上，被告確有於系爭租約租期屆滿後拒絕返還系爭房屋情事，爰依民法不當得利法律關係請求被告給付原告自109年4月16日起至110年6月7日止相當於租金之不當得利共721,000元（計算式：52,500元×13月+1,750元×22日=721,000元）；及依系爭租約第8條第4項規定請求上開期間按租金2倍計算之違約金計1,463,000元（3,500元×418日=1,463,000元）。又依系爭租約第7條約定，被告於系爭租約存續期間應負擔系爭房屋之水費、電費、管理費及其營業上必須繳納之稅捐

，而被告於系爭租約租賃期間屆至後，仍占用系爭房屋，如附表一所示之系爭房屋接電費、營業稅、設備維持費、管理費等費用共計38,342元，卻未繳納而由原告墊支，且原告因自行取回系爭房屋而支出更換門鎖費用2,200元，上開費用請求被告一併償還等語。其聲明為：

1.被告應給付原告2,212,054元，及自民事言詞辯論(二)暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告應給付原告12,488元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告辯稱：伊於系爭租約租期屆滿當日或之前，已將系爭房屋騰空，並於109年4月27日（後改稱5月22日）將系爭房屋鑰匙交還訴外人即原告之前法定代理人曾意琳，並已於109年6月13日依原告要求拆除系爭房屋之隔間，是原告請求顯無理由等語。其聲明為：原告之訴駁回

三、原告主張其為系爭房屋所有人，兩造就系爭房屋訂有系爭租約，租期至109年4月15日止之事實，業據提出系爭房屋建物登記第二類謄本、系爭租約影本為證（見本院109年度重簡字第2436號卷〈下稱重簡卷〉第21至37頁），被告亦不爭執，自堪信為真實。惟原告主張系爭租約租期屆滿後，被告仍未返還系爭房屋，迄原告於本件訴訟中之110年5月27日及110年6月7日二次自行更換門鎖始取回系爭房屋乙情，被告則以前開情詞置辯。

四、本院之判斷：

(一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條及第455條前段分別定有明文。本件兩造間就系爭房屋之租賃關係於109年4月15日已因期限屆滿而消滅，既為被告所不爭，被告自應將系爭房屋遷讓返還原告。被告固辯稱：其於系爭租約租期屆滿時已將系爭房屋騰空，並於109年4月27日（後改稱5月22日）將系爭房屋鑰匙交還云云，惟為原告所否

01 認，被告亦未能舉證證明，尚難遽信。復參佐證人曾意琳到
02 庭陳稱：「（問：系爭房屋租期屆至後，被告是否應將系爭
03 房屋鑰匙交還？）是」、「（問：有無催告被告應將系爭房
04 屋鑰匙交還？）有，很多次」、「（問：系爭房屋租期屆至
05 後，被告有無陪同妳至系爭房屋？何時？何地？何原因？）
06 有。應該是在109年10月多，因為租期屆滿之後，被告都還
07 沒有搬走，很多東西都還留置在系爭房屋中，據我了解，被
08 告租系爭房屋是當作倉庫使用。到109年10月左右，被告負
09 責人打電話給我，表示她已經將系爭房屋內的貨物搬離了，
10 要我過去看，當天是被告負責人的女兒帶我過去的，我過去
11 看了之後，我發現房屋隔間還沒有拆，我就請被告他們盡速
12 拆除，被告負責人女兒在當下表示要回去商量，之後就沒有
13 下文」、「（問：除了當天請被告拆除隔間外，還有催告被
14 告嗎？）我有請律師發函，大約是109年11月間左右」、「
15 （問：妳是否知道109年10月28日系爭房屋的隔間是否有拆
16 除？被告有無再通知妳？）我最後一次去系爭房屋是109年
17 10月28日，所以我不知道系爭房屋的隔間有無拆除，被告之
18 後也都沒有再通知我」等語（見本院卷第134至136頁），
19 及原告所提原證6照片所示，系爭房屋之隔間於109年10月
20 28日仍存在等情（見本院卷第99頁），益徵被告上開所辯應
21 非實在。又原告係於本件訴訟程序進行之110年5月27日
22 、110年6月7日前後二次自行更換系爭房屋門鎖始取回系
23 爭房屋，業據原告陳明在卷，並提出提換鎖影片光碟、換鎖
24 收據為憑（見本院卷第161、173至175頁），且經證人曾
25 意琳到庭證稱：「（問：妳於110年5月27日有無至系爭房
26 屋？所為何事？）有，110年5月27日我請鎖匠到系爭房屋
27 開鎖取回該房屋」、「（問：妳請鎖匠開鎖取回該房屋時，
28 更換的部分為何？）當時系爭房屋的大門是否上鎖，我不清
29 楚，是鎖匠直接把鎖頭換掉及更換，因為我於109年10月28
30 日後就沒有再過去系爭房屋，因為要自行取回系爭房屋，我
31 才委請鎖匠於110年5月27日去系爭房屋開門，鎖匠就把系

01 爭房屋的鎖頭換掉」、「（問：妳於110年5月27日已更換
02 門鎖，為何110年6月7日又請鎖匠到場更換門鎖？）因為
03 110年5月27日我請鎖匠更換大門鎖頭後，鎖匠給我3把鑰
04 匙，有人要看房屋，覺得屋內冷氣不夠冷，要請師傅來看一
05 下屋內冷氣狀況，我就給這個可能的租客1把大門鑰匙，11
06 0年6月7日一早該可能的租客聯絡我，並表示我給他鑰匙
07 沒有辦法開啟大門，我覺得很奇怪鎖頭才新換，不可能打不
08 開，我到現場後，發現大門上方有一組被告之前承租時加裝
09 的鎖上鎖了，所以門打不開，當時我又請鎖匠，把上方的鎖
10 破壞掉，因為這是被告之前加裝的鎖」等語（見本院第180
11 至181頁）綦詳，由此，堪認被告系爭租約租期屆滿後，自
12 109年4月16日起仍繼續管領占用系爭房屋至110年6月6
13 日止。

14 (二)茲就原告是否得請求被告給付相當於租金之損害、違約金、
15 代墊電費及管理費等之損害，如可，金額各為若干？詳述如
16 下：

17 1.相當於租金之損害部分：

- 18 ①按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
20 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
21 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
22 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又
23 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
24 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍
25 ，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準
26 ，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通
27 常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。
- 28 ②被告於系爭租約之租賃關係消滅後，未依約履行返還房屋之
29 義務，迄110年6月7日始由原告自行回復占有，業經認定
30 如前，被告自109年4月16日起至110年6月6日止自屬無
31 權占用系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且

01 依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲得相當於租
02 金之利益，則原告訴請被告給付按原租金即每52,500元計算
03 之不當得利，實屬有據。以此核算此期間原告得請求之金額
04 共721,000元（計算式： $52,500 \times 13 + 52,500 \times 22/30 = 721,000$ ），
05 是原告請求721,000元，核無不合，應予准許。

06 2. 違約金部分：

07 系爭租約第8條第4款固約定：「乙方（即被告）於租期屆
08 滿或終止租約時，不交還或逾期交還廠房者，自租期屆滿或
09 終止租約之翌日起至返還廠房之日止，乙方應按日支付依房
10 屋貳倍計算之懲罰性違約金」，惟按約定之違約金額過高者
11 ，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當
12 事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟
13 狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權
14 人可享受之一切利益為衡量標準；若所約定之額數，與實際
15 損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金
16 或賠償額預定性違約金而異（最高法院96年度台上字第107
17 號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。本院審酌違約
18 金約定之目的係在促使承租人盡速遷讓租賃物，以使出租人
19 可回收房屋使用收益，而原告已另向被告請求遷讓系爭房屋
20 前相當於租金之損害721,000元，其經濟上之損失已獲得大
21 部分填補，故認原告所得請求之違約金應予酌減為按日租金
22 0.5倍計算即875元（計算式： $52500 \div 30 \div 2 = 875$ ）為
23 適當，是原告請求被告自系爭租約屆滿翌日即109年4月16
24 日起至返還系爭房屋之日即110年6月6日止（合計417日
25 ）給付違約金36萬4,875元（計算式： $875 \text{ 元} \times 417 \text{ 日} = 364,875 \text{ 元}$ ）
26 為有理由，逾此範圍之請求，不應准許。

27 3. 代墊電費、管理費等之損害部分：

28 查，系爭租約第7條約定：「1.租賃廠房之房屋稅、地價稅
29 等以甲方（即原告）為納稅義務人之稅捐及交屋前之水電費
30 由甲方負擔。2.自交屋日起租賃廠房之水費、電費、管理費
31 及乙方（即被告）營業上必須繳納之稅捐皆由乙方自行負擔

」等語，是被告於系爭租約存續期間自應自行負擔系爭房屋之水、電、管理費及營業上必須繳納之稅捐費用。而系爭租約屆滿後，因被告仍管領占用系爭房屋，自應繼續負擔系爭房屋之水、電、管理費及營業上必須繳納之稅捐費用。又原告主張其為被告代墊自109年4月28日起如附表一所示之接電費、營業稅、設備維持費、電費及管理費共計38,342元乙節，業據提出繳費憑證為憑（見重簡卷第49至55頁、本院卷第163頁至第171頁），經核無訛，被告顯無法律上原因受有免除繳納該等費用之利益，並致原告受有該代墊款之損害，是原告請求被告返還其代墊之費用38,342元，核屬有據。

4. 更換門鎖費用：

原告請求110年5月27日、110年6月7日更換系爭房屋門鎖費用2,200元部分，本院認係原告自行更換門鎖所支出之費用，實非必須，不應由被告負擔。

5. 綜上，原告得向被告請求給付之金額合計為1,124,217元（計算式：721,000元＜相當租金之損害＞＋364,875元＜違約金＞＋38,342元＜電費等＞＝1,124,217）。

（三）末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，兩造簽訂系爭租約時，被告已給付押租金10萬元予原告，並記載於系爭租約第4條，此有系爭租約在卷可稽，揆諸上開說明，被告所交付之押租金，發生當然抵充之效力，則原告上開得請求被告給付之1,124,217元，經扣除前開已交付之押租金10萬元後，原告請求被告給付1,024,217元（計算式：1,124,217－100,000＝1,024,217），為有理由，應予准許，逾此部分，不應准許。

五、從而，原告依系爭租約約定及民法不當得利之法律關係，請求被告給付原告1,024,217元，及其中12,488元自起訴狀繕本送達翌日即110年2月5日（見本院卷第17頁）起，其餘

01 1,011,729 元自民事言詞辯論(二)暨訴之變更狀繕本送達翌日
02 即自110年9月3日(見本院卷第179、185至186頁)起
03 ,均至清償日止,按年息5%計算之利息,為有理由,應予准
04 許;逾此範圍部分之請求,為無理由,應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料,經
06 本院斟酌後,認為均與本判決結果不生影響,爰不一一論列
07 ,附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 110 年 10 月 26 日
10 民事第四庭 法官 古秋菊

11 以上正本證明與原本無異。

12 如對本判決上訴,須於判決送達後20日之不變期間內,向本院提
13 出上訴狀。如委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 10 月 26 日
15 書記官 蔡叔穎