臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1981號

原　　告　大買家股份有限公司
法定代理人　張異昌
訴訟代理人　簡淳璇
　　黃儀采
　　簡輔均
被　　告　楊竣崴即翡冷翠家飾精品行

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣十三萬六千九百三十四元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣十三萬六千九百三十四元為原告預供擔保，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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告原起訴聲明：1.被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○○號房屋全部遷讓返還原告；2.被告應給付原告新臺幣（下同）782,547元及自民國108年6月1日起至遷讓交屋日止，按月賠償原告52,000元及108年2月23日起至清償日止，以每日52,000元計算之違約金(見本院卷第13頁）；嗣於109年5月8日以民事追加訴之聲明狀變更聲明為：1.被告應將臺中市○○區○○路○○○○號房屋(經濟部台中軟體園區-文創數位3D示範基地Dali Art藝術廣場C棟1樓編號149號商舖，下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告。2.被告應給付原告782,977

元。並自108年6月1日起至遷讓交屋日止，按月賠償原告52,000元，及108年2月23日起至清償日止，以每日5,200元計算之違約金（見本院卷第349頁）。核原告所為第1項之變更，屬補充或更正事實上之陳述，第2項之變更，係擴張應受判決事項之聲明，均與前述規定相合。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠、兩造於106年11月10日就系爭房屋簽立租賃契約（下稱系爭租約），由原告將系爭房屋出租被告，租期2年，期間自107年5月1日至109年4月30日止，每月租金52,000元，履約保證金26,000元，被告並應負擔水、電、管理費，原告已於107年2月7日將系爭房屋點交被告進行裝修。詎被告除押租金104,000元及前述履約保證金外，未曾支付租金，迄至108年5月31日為止，共計13個月，積欠租金676,000元(52,000×13=676,000)，又依系爭契約第9條第2項，被告未依約繳納租金，經原告通知7日內仍未給付，按日加計3倍租金作為懲罰性違約金，每日為5,200元（即52,000÷ 30× 3）。原告前於108年2月22日交付繳款通知單予被告(見本院卷第23頁)，被告仍置之不理，爰以本件起訴狀為終止租約之意思表示通知並請求前述之租金及遷讓房屋。

㈡、被告除積欠租金外，仍繼續使用系爭房屋，每月可獲相當於租金之利益，原告受有相當於租金之損害，爰依不當得利或詐欺侵權行為之法律關係，併請求108年6月1日起至返還房屋為止，按月給付原告52,000元，暨自108年2月23日起算至清償日止，以每日5,200元計算之懲罰性違約金，另請求被告給付107年2月7日點交後之水費1,210元、電費5,923元、管理費99,844元，合計106,977元（如附件所示）。退而言之，倘認雙方租賃關係不存在，被告亦因占有使用系爭房屋而應給付原告107年2月7日至108年7月30日止相當於租金之不當得利。

㈢、又系爭房屋屬經濟部加工出口區台中軟體園區一部分，原告

受所有權人委託、授權商場相關經營事項，原告發現被告於108年3月6日未依規定開店營業(見本院卷第39頁)，又自108年4月26日起自行中斷營業(見本院卷第41-47頁)，違反商場管理規範情節重大，履約保證金26,000元於扣抵罰款後仍有不足，無從返還，併此說明。

㈣、聲明：1.被告應將應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○○號房屋(即經濟部台中軟體園區-文創數位3D示範基地Dali Art藝術廣場C棟1樓編號149號商舖)遷讓返還原告。2.被告應給付原告782,977元（包括水、電、管理費，合計106,977元+107年5月1日至108年5月31日之租金676,000元）。被告應自108年6月1日起至清償日止，按月賠償原告52,000元，及自108年2月23日起至清償日止，以每日以5,200元計算之違約金。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、被告因曾任職於原告公司，而原告有意再創「精明商圈」商城風華，經與經濟部相關部分洽談，取得「經濟部台中軟體園區-文創數位3D示範基地Dali Art藝術廣場」（下稱系爭廣場）招商暨商場管理事務權限，故於106年底，指派公司副總、經理等人向被告進行招商招租系爭房屋，而簽立系爭租約，並以107年5月1日商場盛大開幕日作為租賃期間起算日，在此之前則供被告無償使用。

㈡、然因招商進駐商家數目不足，107年5月1日無法開幕，至107年8月為止，系爭廣場尚無商家營運，107年9月至107年12月，僅有數家商家營運，現場冷清，幾乎無消費者前來消費，被告無法依當初洽談之承租目的使用系爭房屋，經向原告反應，並打算將房屋返還原告，原告則稱將努力招商，並於108年1月辦理活動，將商場其他場地免費提供其他商家使用（試賣），請求被告不要撤離並配合活動，而108年1月之前，被告可以不開門營業，原告不會收取任何費用，可自原告提出之電費清單並無費用產生可證。惟被告雖配合該次活動，然因未通過加工出口管理單位審查而被拒於活動之外，有

原告印製之文件可佐；活動結束後，商場回復冷清，原告自知商場之營運情況與其向被告招商時之狀況差異甚大，因而從未請求被告交付租金，及至108年3月16日突遭原告索償租金等費用，被告因商場情況與最初言明使用目的不同，故於原告請款單記載「請高層李副處長前來洽議」回覆，然因未獲共識，而欲將物品搬移以交還系爭房屋，原告竟於108年4月26日以鐵鍊鎖住房屋出入口致無法遷離，被告並未實質使用系爭房屋，原告則自稱其對於房屋內之商品有「留置權」。況原告於107年12月22日推出「向藝術大師致敬」活動後，始開始組織商場管理公司，在此前商場空無一人，何來管理費用產生。

㈢、依系爭租約第1條第2項約定，被告應通過主管單位審查為契約生效要件，被告並未通過審查，契約並未生效。又契約為原告單方擬定之定型化契約，與雙方所約定係以「商場開幕、正常營運時」為租賃期間起算有異。此外，依民法第255條第1項及227條之2第1項，原告之請求亦為無理由。

㈣、聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第419頁）：

㈠、雙方於106年11月10日簽訂租賃契約書，由被告向原告承租經濟部台中軟體園區-文創數位3D示範基地Dali Art藝術廣場C棟1樓編號149號（門牌號○○里區○○路○○○○號），系爭租約內容如本院卷第19-27頁所示。

㈡、被告從未繳付租金及水費、電費、管理費。

㈢、被告有依系爭租約第5條第1項交付押租金104,000元，並依同條第2項交付履約保證金26000元。依契約第9條第10項，如被告不配合提供或補正進駐資格審查資料，以違約論，除租約當然終止外，押金及履約保證金計為違約金，分別為原告及管理服務人沒收取償。

㈣、本件被告並未通過加工出口區管理單位書審核准進駐商場。

㈤、對於原告所提出水費、電費單據（本院卷第359-369、373

-389頁）之真實性不爭執。

㈥、系爭租約所記載租賃標的附件1如本院卷第316頁所示。

㈦、系爭租約係由原告提供。

㈧、被告收受本件起訴狀繕本日期為108年5月29日（見本院卷第65頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠、原告主張雙方就系爭房屋訂立租賃合約，被告未曾繳付租金及水費、電費、管理費等情，為被告所不爭執，惟以前詞置辯，是本件之爭點應為：1.系爭租約是否已生法律效力?2.原告之請求是否有理由？

㈡、按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按，解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院17年上字第1118號判決要旨可供參照。又契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依；惟除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性(最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照)

㈢、系爭租約之效力：

1.查系爭租約第1條第2項約定「茲因進駐本商場需經加工出口

區管理單位書審核准，乙方（即被告）需配合準備相關資料通過審查程序後方可進駐，雙方約定乙方通過主管單位審查為本契約之生效要件，如乙方未能通過審查，本契約當然終止，並依第10條第1項規定辦理」（見本院卷第19頁），依文義解釋方法，此約定之意義在於系爭租約係以被告通過加工出口區管理單位書面審查通過為發生法律效力之停止條件，至於契約文字「契約當然終止」，無非強調不生法律效力（既不生法律效力，當無終止可言）。次查，被告並未通過加工出口區管理單位書審核准進駐商場一節，為雙方所不爭執（見不爭執事項㈣），可認系爭租約並未發生租賃之法律效力，被告辯稱契約並未生效等語，尚非無據。

2.原告雖以被告應依契約第1條第2項提出或補正加工出口區管理單位進駐資格審查資料，原告僅係道義上協助被告，非原告之義務，且業已為被告將申請書、計畫書等製作完畢，被告僅需提出申請即可，被告遲不送審，所辯為敷衍藉口等語；惟雙方既以契約第1條第2項之約定為契約生效要件，倘被告不配合送件申請，因事涉租賃契約之生效與否，及原告得否依契約請求租金等權利，原告自無不予催促之理，然被告否認原告曾有協助，亦否認接獲原告任何通知，則被告是否有阻止生效條件之成就情事，應由原告負舉證責任，原告既未就此情節為舉證，所為主張即難採信。

3.據上，系爭契約既不生法律上效力，原告主張被告應依契約給付自107年5月1日至108年5月31日之租金及自108年2月23日起算至清償日止，以每日5,200元計算之懲罰性違約金等語，顯無依據，不應准許。

㈣、原告其他請求是否有理由：

1.依上說明，雙方已於契約第1條第2項約定被告如未能通過審查，應依契約第10條第1項規定辦理，亦即「一、契約因期間屆滿或其他原因終止後，乙方應於期滿之日或契約終止日，回復本商鋪之原狀返還甲方人員點收（包含天地壁及裝修附著物均須拆除），不得藉故拖延；逾期乙方如有留置物視同

廢棄物處理，處理費用由乙方負擔；倘有遺失、毀損或第三人之權益受有損害之情形，甲方不負任何責任；其因拆除、搬遷、清理、使用甲方倉庫及處分物品所生之費用，由乙方負擔，甲方得逕自乙方押租金扣除之，不足乙方應於甲方通知7日之內支付之。二、契約因期間屆滿或其他原因終止後，乙方如有積欠管理服務人之任何債務（包括但不限於罰金…），應即清償，未清償或清償不足額者，管理服務人得由履約保證票（金）中逕行扣除，或留置乙方之物品後，不經民法所定…，乙方於簽訂本契約之同時，即視同同意本項約定」，有系爭租約在卷可參（見本院卷第24-25頁）。

2.系爭租約因未經加工出口區管理單位書審核准進駐，不生租賃效力，然既經雙方依契約第10條第1項規定辦理，雙方自應受約定之拘束，被告自有回復房屋之原狀返還原告人員點收，惟被告辯稱：被告早於108年2月間向原告表示欲搬走物品後，原告即於108年3月16日交付繳款通知書，雙方交涉未果，原告嗣即以鐵鍊鎖住系爭房屋出入大門致其無法搬走屋內商品以返還房屋等語，業據其提出照片為證（見本院卷第95 -99頁），原告則自承：物業與原告簽約，被告請物業打開，物業不敢不開，鎖是原告鎖上的、原告行使留置權，以被告所物品抵償等語（見本院卷第105頁），並有原告提出之108年度偵字第28765號不起訴處分書可證（原告告訴意旨係指被告未經原告同意，基於侵入住宅之犯意聯絡，進入上址），堪認系爭房屋現非在被告之實力支配之下，無從依契約第10條第1項約定遷讓返還原告，何況原告既將系爭房屋上鎖，可知此後被告未因而受有利益，從而原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及自108年6月1日起至返還房屋為止，按月給付原告52,000元，均難認有理由。原告雖另依詐欺侵權行為之法律關係請求被告給付自108年6月1日起至遷讓系爭房屋為止之租金損害，惟雙方係因系爭租約而生爭執，且原告並未證明被告自始即具詐欺故意簽訂系爭租約致原告權利受損，所為主張自不足採。

3.原告依不當得利規定請求被告返還自107年2月7日至108年7月30日使用系爭房屋相當於租金之利益部分：

①按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其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受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。由此可知，不當得利制度並不在於填補損害，而係在返還依權益歸屬內容不應取得之利益。

②查系爭租約固因未合於契約生效要件而不生租賃之法律效力，然自107年5月1日至108年4月25日（原告於108年4月26日將房屋上鎖），被告確有放置商品使用系爭房屋之事實，仍受有相當之利益。又土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。本件被告使用系爭房屋，房屋現值為792,000元，房屋權狀坪數63.24坪即209.06平方公尺（63.24坪x 3.3058平方公尺=209.06平方公尺，小數第2位以下四捨五入），有房屋稅繳款書、系爭租約可參（見本院卷第51、19頁）；房屋基地○○里區○○段○○○○號土地107年、108年公告地價每平方公尺5,135元，申報地價應為4,108元，系爭房屋、基地總價額為1,650,818元【計算式：792,000元＋（4,108元x 209.06平方公尺）=1,650,818元】，復參以系爭房屋位在系爭廣場

，為商業使用，但被告未取得同意前無法營業等情，是本院審酌系爭房屋之地理位置、繁榮程度及經濟價值等情，認原告之請求以申報地價年息8%作為計算不當得利為宜。從而被告應給付原告130,231元（計算式如附表所示）。原告於此範圍內之請求核屬有據，應予准許。

③原告雖主張應自107年2月7日算至108年7月30日為止，並以每月租金52,000元計算被告所受利益等語，然依系爭租約約定，107年5月1日前供被告無償使用，108年4月26日起則遭原告上鎖而無法使用，故僅應計算107年5月1日至108年4月25日之使用期間。又依系爭租約第6條第1項約定，被告所經營品牌及商品內容，須先經經濟部加工出口區書面審查同意，其增減營業項目時亦同（見本院卷第21頁），被告既未經前述單位書審通過進駐，遑論其經營之內容有經同意，自不得在系爭廣場營業，此觀被告提出原告印製之「向藝術大師致敬」之商場文宣資料（置於本院卷證物袋）並無被告之商店名稱，即可得證，被告既無法在該園區營業，所受利益自不能與系爭租約所訂租金數額相提並論，原告之主張即難採憑。

4.原告依不當得利規定請求被告給付107年2月7日點交後如附件所示之水費、電費、管理費，合計106,977元一節，經查：

①管理費99,844元部分：查雙方於系爭契約第7條第6項固約定「本商場管理清潔費、管理服務人服務費由乙方支付…」，另依契約第10條第2項規定，被告如有積欠管理服務人之任何債務，管理服務人得由履約保證金中逕行扣除，然原告既未舉證其為管理服務人或已代付管理清潔費、服務費，則其此部分請求，應非有據。

②水費1,210元部分：查系爭契約雖因未經加工出口區管理單位書審核准進駐而不生租賃效力，惟被告自承雙方約定107年5月1日為被告正式進駐並開始承租系爭房屋之起算日，並於契約加註「107年5月1日起算日，簽約起（按係106年11月

10日）至107年4月30日止無償使用」、被告已備妥商品進駐房屋等語（見本院卷第84頁），堪認系爭契約雖不生租約之效力，惟被告仍受有使用系爭房屋放置商品之利益，又被告對於其未曾繳付水費、電費，且就原告提出所給付之水費、電費單據之真實性不爭執（見不爭執事項㈡、㈤），自應就所受水、電費之利益負返還之責；再者，因原告並未舉證其將系爭房屋上鎖之時間，自以被告自承108年4月26日遭原告以鐵鍊鎖住房屋之日為受利益之終日為適當。依附件及原告提出之水費繳費通知單所示，系爭房屋自107年6月26日至108年4月2日之水費共1,004元，自108年4月3日至同年4月25日（共23日）之水費應為76元（計算式：206/62× 23=76，小數以下四捨五入），合計1,080元，應由被告負返還之責，原告於此範圍內之請求為有理由，應予准許。

③電費5,923元部分：依前②項說明及附件、原告提出之電費繳費通知單所示，系爭房屋自107年2月7日至108年2月25日之電費共4,436元，自108年2月26日至同年4月25日（共59日）之電費應為1,187元（計算式：1308/65× 59=1,187元，小數以下四捨五入），合計5,623元（4,436+1,187=5,623），應由被告負返還之責，原告於此範圍內之請求為有理由，應予准許。

5.被告雖辯稱其係不瞭解契約書內相關條款意義下為原告所惑而在契約上簽名等語，然被告既自97年即設立翡冷翠家飾精品行，即非無社會經驗之人，復依契約約定給付押租金及履約保證金，即難認其於契約之簽名非出於其意願，系爭租約自屬合法成立。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付107年5月1日至108年4月25日使用系爭房屋之不當得利及水費（107年6月26日至108年4月25日）、電費（107年2月7日至108年4月25日），合計136,934元（即130,231元+1,080元+5,623元=136,934元），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求（包括遷讓房屋、給付租金、給付懲罰性違約金、給付侵權

行為損害賠償、給付108年6月1日起之不當得利、給付逾前述136,934元範圍之不當得利），均為無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告之聲請諭知被告預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本案判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第五庭　法　官　李　蓓

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　林國雄

附表：

1.107年5月1日至108年3月31日：

1,650,818× 8%× 11/12 =121,060，小數以下四捨五入

2.108年 4月1日至108年4月 25日：

1,650,818× 8%÷ 12× 25/30=9,171，小數以下四捨五入

3.合計121,060+9,171=130,231