

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1359號

原告 陳名洋

訴訟代理人 徐鼎賢律師

被告 謝冠仁

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付新臺幣捌拾陸萬伍仟伍佰陸拾壹元，及其中新臺幣壹拾柒萬壹仟貳佰壹拾貳元自民國一百零九年五月一日起，其餘新臺幣陸拾玖萬肆仟參佰肆拾玖元自民國一百一十年二月二十一日起，均至清償日止，按年息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九分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾捌萬捌仟伍佰元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾陸萬伍仟伍佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、原告起訴聲明原請求「（一）被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）111萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應自民國109年4月10日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告9萬元，及自各該月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」嗣原告於110年5月26日具狀變更聲明為「（一）被告應給付原告204萬元，及其中111萬元自起訴狀繕本送達被告翌日起、其餘93萬元自110年2月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第287頁）為被告所同

意（見本院卷第303頁），合於民事訴訟法第255條第1項第1款規定，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告主張：其向訴外人郭張晚承租坐落臺中市○○區○○○段○○○號土地（面積350坪）後，將其上門牌號碼臺中市○○區○○街○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）及其基地及週邊附連土地共約350坪（即如附圖編號A、B、B3、C、C3、D、D1、F部分所示土地，下稱系爭土地）出租給被告，另將周邊水利地（即同段367、367-5地號土地如附圖編號B1、C1、C2、G1、G2部分）無償提供給被告使用，租期自103年11月10日起至108年11月9日止，被告應按月於10日前給付租金9萬元，被告並交付保證金30萬元。然被告每月均短付租金1萬元，共積欠60萬元租金未給付。又系爭租約屆期終止，被告拒不返還租賃物，故請求被告給付108年11月10日起至110年2月20日相當於租金之不當得利共計138萬元，並依系爭租約第6條第2項約定，訴請被告給付違反返還租賃物義務之違約金30萬元及原告本件委請律師而支出之律師費用6萬元，扣除原告應返還被告之保證金30萬元，被告仍應給付原告111萬元，故依法提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告204萬元，及其中111萬元自起訴狀繕本送達被告翌日起、其餘93萬元自110年2月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於訂約時即已約定租期為12年，僅先簽立為期5年之租約，日後再簽立7年之租約，故租期尚未屆滿，被告並無違約問題，原告請求違約金、律師費用均屬無據。又被告簽約之初因經濟問題而獲原告同意將租金減為8萬元，亦無原告所述短付租金之情事。再系爭租約既未消滅，被告占有系爭租賃物即屬有權，並無不當得利問題。縱認原告得請求不當得利及違約金，其以每月9萬元計算不當得利亦屬過高，且系爭土地嗣經分割出同段365-5地號土地（下稱

365-5 地號土地），並於109年3月9日以買賣為原因移轉登記所有權予臺中市，已非屬於原告向地主郭張晚承租範圍，原告並無受有損害。又原告請求違約金30萬過高，應酌減至0等語，並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條第1項第3款規定，整理兩造不爭執事項，並協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第149至150、325至326頁）：

（一）不爭執事項：

- 1.兩造於103年9月19日訂立系爭租賃契約（見本院卷第23至33頁），原告出租系爭房屋及其基地及週邊附連坐落於同市區○○○段○○○○號土地共約350坪，水利地給被告無償使用。依系爭租約第2條約定，租賃期限自103年11月10日至108年11月9日共5年。依系爭租約第3條約定，租金每坪為260元、每月租金9萬元，雙方約定每期1年12個月份，應於每期10日前繳付，被告另給付30萬元保證金給原告，於租賃契約交還房屋時應交還被告。依系爭租約第6條第2項約定，被告於租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金30萬元，如訴訟時其訴訟費用、律師費用一切歸被告負責支付。
- 2.原告於109年4月15日委任徐鼎賢律師辦理與被告間請求遷讓房屋等事件第一審，委任費用為6萬元（見本院卷第41頁），徐鼎賢律師遂受原告委任提起本件訴訟（見本院卷第19頁）。
- 3.被告於承租時起按月均給付租金8萬元。
- 4.原告於109年2月10日以臺中法院郵局第322號存證信函通知被告表示雖被告請求續租，但因承租條件未達共識，原告決定不續租，系爭租約已於108年11月9日到期，請被告依約將系爭房屋騰空返還給原告，另自保證金內結算自108年11月10日起至返還系爭房屋之日止以每月9萬元

計算之相當於租金之損害及水電費用（見本院卷第35至39頁）。

5.臺中市政府於108年5月6日發函通知坐落臺中市○○○段○○○號土地所有人郭張晚將於同年5月16日進行會勘，以辦理「臺74號大里及○○○區○設○道及側車道範圍之地上物查估及用地取得作業」（見本院卷第89至91頁），然系爭房屋坐落之土地迄108年11月9日為止並未遭政府機關徵收。

6.本院卷第107至113頁之租賃契約書是被告所擬，本院卷第93至96頁之租賃契約書是原告所擬。

7.系爭土地分割出365-5地號土地（面積366.68平方公尺），並以108年11月27日之買賣為原因，於109年3月9日移轉所有權登記由臺中市取得（見本院卷第205頁）。

（二）爭點：

1.兩造間於簽訂系爭租約時有無約定承租期間為12年？兩造約定之租金究為8萬元或9萬元？原告主張被告應給付短付之租金共計60萬元，有無理由？

2.原告主張被告應給付自108年11月10日起至109年4月9日止相當於租金之不當得利45萬元、違約金30萬元、委任律師費用6萬元，另應給付自109年4月10日起至110年2月20日止相當於租金之不當得利93萬元，有無理由？

四、本院的判斷：

（一）兩造間租約已於108年11月9日屆期而消滅：

1.原告主張系爭租約租期為5年，已於108年11月9日屆期而消滅，被告則辯稱兩造約定之租期為12年云云。經查，系爭租約第2條約定：「租賃期限：甲乙雙方洽定願意訂為5年0個月，自103年11月10日起，至108年11月9日止。」（見本院卷第23頁）核與原告之主張相符。被告雖提出現金支出傳票4張、昭文水電有限公司請款單（估價單）6張、廣進工程行估價單1張等資料（見本院卷第63至85頁），主張若兩造未約定承租12年，被告豈可能投入

01 193 萬 6,700 元改善水電、新建住家建築云云。又參酌被
02 告提出與原告間以通訊軟體「LINE」之對話內容（見本院
03 卷第87頁），被告曾詢問因原告先前曾應允要簽續約，問
04 原告何時要簽約。但查，兩造就系爭租約屆期後之後續處
05 理均曾草擬新的租賃契約，依原告提出被告所擬租賃契約
06 書（見本院卷第107至113頁），不僅租期縮短為5年、
07 給付租金之時間自每月10日前變更為每月30日前；而原告
08 所擬之租賃契約書（見本院卷第93至96頁）租賃期限則縮
09 短為1年，保證金變更為18萬元，且兩者條件亦有多處不
10 同。可見兩造至多僅有言明兩造於系爭租約到期時可重新
11 提出契約條件並進行磋商，並無就系爭租約到期後依原定
12 契約條件直接續約7年之合意，但重新磋商之結果可能因
13 兩造未能達成合意而無法重新訂約，此觀諸原告提出之臺
14 中法院郵局存證號碼322號存證信函亦可為證（見本院卷
15 第35至37頁）。是被告所謂兩造於訂立系爭租約即有合意
16 租賃期限為12年云云，並不足採。更何況，原告與郭張晚
17 間承租期限僅至115年10月31日止，雖原告與郭張晚約定
18 雙方同意期滿得重新訂定租約續租，但其等均得拒絕續租
19 ，則如原告一開始即同意系爭租約為12年（即租期至115
20 年11月9日止），顯將使自己陷於日後可能無法履約之風
21 險，亦與常理不合。至被告雖請求傳喚訴外人黃仲賢及被
22 告配偶到庭作證，然本院就此部分事實已認定如上，即無
23 訊問該等證人之必要。

24 2.又依兩造所擬租賃契約書可知，兩造就系爭租約之租期、
25 租金給付時期均未達成合意，自難認兩造於系爭租約屆期
26 後就系爭租賃物有再行訂立租賃契約之情形。

27 3.準此，系爭租約租賃期限自103年11月10日起至108年11
28 月9日止，並已因租賃期限屆滿而消滅。

29 （二）本件兩造約定之租金應為每月8萬元，原告請求被告給付
30 短付之租金共計60萬元為無理由：

31 原告主張兩造約定之租金為每月9萬元，為被告所否認。

01 雖依系爭租約第3條約定每月租金為9萬元，然原告亦自
02 承自承租起每月僅收取8萬元租金，且於本件起訴前除於
03 109年2月10日以前述存證信函請求被告給付租金9萬元
04 外，從未以任何方式向被告請求給付短付之1萬元（見本
05 院卷第324頁），若被告確有短付租金之情形，原告大可
06 將被告支付之各期租金先用以填補短付之部分，另要求被
07 告給付該期租金，但原告卻未為任何處理，容任被告持續
08 短付租金長達5年之久，顯與常理不合。因此，本院認為
09 被告辯稱於承租時雙方協議實際收取月租金為8萬元，應
10 屬有據，則原告請求被告給付短付之租金60萬元，並無理
11 由。

12 （三）原告得請求被告給付相當於租金之不當得利：

13 1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
15 第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當
16 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
17 第1695號判決同此意旨）。系爭租約既已屆期而消滅，被
18 告仍繼續無權占有系爭租賃物，顯然受有相當於免付租金
19 之利益，並致原告受有無法使用收益之損害，則原告依不
20 當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利
21 ，即屬有據。

22 2. 就本件不當得利之計算標準，原告主張應按每月9萬元計
23 算，被告則辯稱本件應按土地法第110條第1項規定減至
24 公告地價之8%，至多亦僅能按原告向地主郭張晚承租之租
25 金計算云云。對此，系爭租約並非以被告自任耕作為目的
26 ，約定支付地租之而使用農地，與土地法第106條第1項
27 規定之耕地租用定義不符，本件自無土地法第110條規定
28 之適用。又本件被告承租系爭租賃物係作為經營欣峰工業
29 有限公司之用，為被告所自認在卷（見本院卷第56頁），
30 則兩造租金亦不受土地法第97條規定之限制。至被告主張
31 應以原告向郭張晚承租之租金計算，然原告僅向郭張晚承

租系爭土地，而將系爭土地及系爭房屋出租給被告使用，兩者租賃標的並不相同，故被告所辯並無依據。本院審酌兩造就系爭租賃物原先約定之租金為每月8萬元而非9萬元，故本件原告得請求相當於租金之不當得利即應以每月8萬元計算之。

3.不過，原告出租之系爭土地中如附圖編號B3、C3、G2部分均坐落於365-5地號土地上，而365-5地號土地已於109年3月9日移轉所有權登記由臺中市取得，而原告與郭張晚之書面租賃契約期限為12年，依民法第425條第2項規定，仍不得向受讓人臺中市主張，故自此時起原告對上開土地已無使用收益之權，而不得再就該部分土地遭被告占有主張相當於租金之不當得利。又兩造均同意本件以減損面積之比例計算相當於租金之不當得利（見本院卷第323頁），則本件原告自109年3月9日起得請求相當於租金之不當得利應按每月6萬6,979元計算（計算式： $80,000 \times 905.17 \div 1,081.14 = 66,979$ ，元以下四捨五入，下同）。

4.因此，本件原告得請求相當於租金之不當得利應為107萬5,561元（計算式： 108 年11月10日起至109年3月8日部分 $80,000 \times 3 + 27/30$ 月 $\vee$ + 109年3月9日起至109年4月9日止 $66,979 \times 1 + 1/30$ 月 $\vee$ + 109年4月10日起至110年2月20日止 $66,979 \times 10 + 11/30$ 月 $\vee = 312,000 + 69,212 + 694,349 = 1,075,561$ ），逾此部分之請求即屬無據。

（四）原告得請求被告給付違約金3萬元及委任律師費用6萬元：

1.依系爭租約第6條約定，被告於終止租約或租賃期滿不交還系爭租賃物時，即應支付違約金30萬元，如訴訟費用時，其訴訟費用、律師費用一切歸被告負擔。而系爭租約已於108年11月9日期滿，業經本院認定如前，被告徒以兩造言明租期為12年為由而拒絕返還系爭租賃物，並無依據

。而原告因被告拒絕返還系爭租賃物而提起本件訴訟，並支付6萬元委任徐鼎賢律師提起本件訴訟，是原告依上述約定訴請被告給付律師費6萬元，即屬有據。

2.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。兩造並無特別約定之情形下，系爭租約第6條之違約金之性質應為損害賠償總額預定性違約金。然本件原告已就被告違約拒絕返還系爭租賃物而請求被告給付相當於租金之不當得利及律師費用，原告雖主張另受有應給付租金給地主之損害，然不論被告是否交還系爭租賃物，原告本即需依約支付租金給地主，並以此取得系爭土地之使用收益權源，並進而向被告主張不當得利，此等費用與被告拒絕返還系爭租賃物並無關連，難謂為原告因被告違約所受之損害。而原告自承除上開損害外沒有其他損失（見本院卷第325頁），則在原告實際所受損害皆已得於本件向被告請求之情形下，兩造約定之違約金30萬元顯係過高，本院斟酌被告自108年11月10日起占有系爭租賃物而拒不返還，原告則已於110年2月20日終止與地主郭張晚間之租約（見本院卷第293頁）等一切情狀，認上開違約金應酌減為3萬元。

（五）準此，原告得請求之金額，扣除原告於系爭租約終止後應返還被告之保證金30萬元後，應為86萬5,561元（計算式： $1,075,561 + 30,000 + 60,000 - 300,000 = 865,561$ ）。

（六）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；又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第20

3 條分別定有明文。本件原告對被告 2 人之不當得利及損害賠償債權，均屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告就 108 年 11 月 10 日起至 109 年 4 月 9 日止相當於租金之不當得利 38 萬 1,212 元、違約金 3 萬元及律師費用 6 萬元，扣除保證金 30 萬元合計為 17 萬 1,212 元（計算式：381,212 + 30,000 + 60,000 - 300,000 = 171,212），請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即 109 年 5 月 1 日起（見本院卷第 49、148 頁）；就 109 年 4 月 10 日起至 110 年 2 月 20 日止相當於租金之不當得利 69 萬 4,349 元，自 110 年 2 月 21 日止，均按年息 5% 計付遲延利息，核無不合。

五、結論：

綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，訴請被告給付 86 萬 5,561 元，及其中 17 萬 1,212 元自 109 年 5 月 1 日起、其餘 69 萬 4,349 元自 110 年 2 月 21 日起，均至清償日止，按年息 5% 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行

兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，故分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條。

中 華 民 國 110 年 8 月 26 日
民事第五庭 法官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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（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。

01 中 華 民 國 110 年 8 月 26 日
02 書記官 張宏賓