

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1956號

原告 原通企業股份有限公司

法定代理人 張信義

訴訟代理人 楊孟凡律師

被告 陸浚濠（原名：陸信鐸）

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國109年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○○巷○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣916,325元，及自民國109年4月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國109年4月21日起至返還第1項所示房屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣1,500元。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣31萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第3項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告起訴時，原聲明第3項請求：確認原告就前項聲明之債權，就被告存放於第1項聲明之房屋內物品有留置權。嗣被告為本案之言詞辯論前，原告於民國109年1月4日具狀撤回該部分之請求，依民事訴訟法第263條規定，視同未起訴，先予敘明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

01 一、原告主張：被告於107年8月28日與原告簽訂租賃契約，承租
02 原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○○巷○○○號房屋（下
03 稱系爭房屋），雙方約定租期自107年9月20日起至111年3月
04 19日止，每月租金為45,000元，並外加百分之5營業稅，被
05 告應於每月20日向原告預付1個月份租金，倘違背契約約定
06 ，應給付違約金94,000元（下稱系爭租約）。因被告自107
07 年12月至原告於109年3月提起本件訴訟止，已積欠16個月之
08 租金總計756,000元，亦未繳納自107年12月至108年2月之電
09 費總計66,325元，由原告代為墊付。為此，以起訴狀為終止
10 系爭租約之意思表示，並依系爭租約之約定及不當得利之法
11 律關係，請求被告給付租金756,000元、違約金94,000元、
12 原告代繳之電費66,325元，並返還系爭房屋，暨按日給付因
13 占用系爭房屋相當於租金之不當得利1,500元。並聲明：如
14 主文第1、2、3項所示。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
16 。

17 三、得心證之理由：

18 （一）按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
19 同自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法
20 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
21 者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項分
22 別定有明文。經查，原告主張上開事實，業據提出臺中市政
23 府地方稅務局108年度房屋稅繳款書、係爭租約、臺灣電力
24 股份有限公司臺中區營業處豐原分處108年2月15日(108)中
25 區分處服發字第07439869939號函、支票影本、存證信函、
26 收件回執等件為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到
27 庭爭執，亦未提出書狀以供本院斟酌，依上開規定視同自認
28 ，應堪信原告之主張為真實。

29 （二）次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
30 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
31 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月

之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項分別定有明文。經查，本件被告自107年12月起未依約給付租金，經原告以存證信函催告後，被告仍未給付，至109年3月止積欠之租金總額756,000元，已逾2個月租額以上，則原告依前揭規定，以起訴狀繕本之送達對被告為終止租賃契約之意思表示，自屬合法。兩造就系爭租約既經原告合法終止，依系爭租約第11條約定「乙方（即被告）違背本契約經甲方（即原告）終止租約或租期屆滿時乙方應以無條件將租賃物全部遷讓交還甲方收回，乙方不得藉故滋事生端任意拖延之。」（見本院卷第29頁），原告據此請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自有理由。

(三)復按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文，復依系爭租約第3條約定「租金及給付條件：一、租金：議定每月新台幣肆萬柒仟元整計算（營業稅5%外加）。二、給付方式：乙方應每月貳拾日各向甲方預付壹個月份租金並匯款至甲方指定之金融機構帳戶帳號內，絕不得少欠拖延等情事。」（見本院卷第27頁），是系爭租約因起訴狀繕本於109年4月20日送達被告（見本院卷第65頁），已生終止效力，原告請求被告給付系爭租約終止前，即自107年12月起至109年3月止共16個月之租金756,000元【計算式： $45,000\text{元} + (45,000\text{元} \times 5\%) \vee \times 16\text{月} = 756,000\text{元}$ 】，核屬有據。

(四)再按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又依系爭租約第4條約定「租賃期間中之稅捐由甲方繳納，而乙方所使用水電費及營業上必須繳納之稅捐及日常維修費用由乙方負擔。」（見本院卷第27頁），租賃期間內發生之電費應由承租人即被告負擔，然被告未支付自107年12月至108年2月之電費66,325元而由原告代為清償，業據原告提出臺灣電力股份有限公司臺中區營業處豐原分處催繳函文及繳納支票影本為證（見本

院卷第33、35頁），則原告依不當得利之法律關係，請求被告返還代繳電費66,325元，即屬有據。

(五)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第1、2項前段定有明文。復按「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。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。（最高法院96年度台上字第107判決參照）。依系爭契約第12條約定「乙方違背本契約第柒條第捌條及第拾壹條義務時乙方應給付違約罰金新台幣玖萬肆仟元正賠償於甲方，乙方不得異議。」（見本院卷第29頁），被告於原告終止系爭租約後，迄未遷讓返還系爭房屋予原告，原告自得請求被告給付違約金。又系爭租約就違約金既無其他約定，依上開規定，即應視為因不履行而生損害之賠償總額，經參酌被告自系爭租約109年4月20日終止迄今仍未返還系爭房屋予原告，致原告受有無法使用或出租系爭房屋之損害，併審酌原告因本件訴訟所生金錢、勞力、時間之花費，認原告依上開約定請求被告給付違約金94,000元，應屬適當。

(六)第按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，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度臺上字第715號判決意旨參照）。兩造間系爭租約於109年4月20日終止後，被告迄今仍

01 未將系爭房屋返還予原告，即屬無權占有，被告自因無權占
02 有系爭房屋，而可能獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭
03 房屋遭被告無權占有，致無法使用系爭房屋，而受有相當於
04 租金之損害。又兩造間系爭租約所約定租金既為每月47,000
05 元，並外加百分之5營業稅，則原告主張以每月45,000元，
06 折合每日租金1,500元（計算式：45,000元÷30日=1,500元
07 ）），作為計算被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之
08 利益，應為可採。因此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌
09 日即109年4月21日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告
10 1,500元，亦屬有據。

11 (七)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
16 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者
17 ，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較
18 高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定
19 ，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
20 項、第203條亦有明文。原告對被告請求租金債權，為有確
21 定期限之給付，被告迄未給付，依上開規定，應自每月租金
22 清償期屆至之翌日起，負遲延責任；又原告對被告之不當得
23 利及違約金債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本
24 件民事訴訟，且起訴狀繕本已於109年4月20日送達被告，被
25 告迄未給付，亦應負遲延責任，是原告請求被告就積欠之租
26 金756,000元、代繳之電費66,325元及違約金94,000元共計9
27 16,325元（計算式：756,000元+66,325元+94,000元=916
28 ,325元），自109年4月21日起至清償日止，按年息百分之5
29 計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

30 四、綜上所述，原告依系爭租約之約定及不當得利之法律關係，
31 請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付積欠之租

01 金、代繳之電費、違約金共計916,325元，及自109年4月21
02 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自109年4
03 月21日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告相當於租金
04 之不當得利1,500元，為有理由，應予准許。至於原告另依
05 民法第767條規定為本件之請求，核屬請求權競合，毋庸贅
06 述，附此敘明。

07 五、本判決主文第1、2項原告聲請供擔保准予假執行，核無不合
08 ，應予准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之；又主文第3項
09 所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第
10 5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執
11 行，僅係促使法院注意，附為敘明。

12 六、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於
13 事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

14 七、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第39
15 0條第2項、第389條第1項第5款。

16 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
17 民事第六庭 審判長法官 陳學德
18 法官 賴秀雯
19 法官 楊雅婷

20 正本係照原本作成。

21 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（應
22 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
24 書記官 陳淑華