臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上字第84號

上　訴　人　天元世界貿易中心股份有限公司
法定代理人　吳秀真
訴訟代理人　徐豐益律師
被上訴人　　財團法人陳趙樹公益慈善基金會
法定代理人　陳敏斷
訴訟代理人　陳裕文律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國107 年12月27日臺灣高雄地方法院107 年度訴字第1074號第一審判決提起上訴，本院於108 年6 月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造於民國105 年5 月25日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號8 樓如原審判決附表一編號2 所示建物（下稱系爭建物）出租予上訴人，租賃期間自105 年6 月1 日起至108 年5 月31日止，月租金為新臺幣（下同）52,200元（含稅），且上訴人應於每月1 日付租金，如有2 期租金未付或短付，則視同違約，上訴人同意雙方租賃關係自動終止。詎上訴人自106 年7 月起即短付或未付租金如原審判決附表二所示，伊於106 年12月8 日寄發高雄新田郵局第358 號存證信函（下稱第358 號信函），通知上訴人因積欠租金達2 期以上，依系爭租約第3 條約定，兩造之系爭租約自動終止，並要求於函到後7 日騰空遷讓返還系爭建物，經上訴人於同年月11日收受該函，仍未獲置理，爰依系爭租約第2 條第3 點約定、民法第455 條規定，擇一請求上訴人拆除原審判決附

表一編號1之地上物，返還系爭建物。又依系爭租約第3條、第10條第3點約定，請求上訴人給付如原審判決附表二所示積欠租金、水電費，計274,269元。且系爭租約終止後，上訴人自106年12月19日起迄今，仍占有使用系爭建物，係無法律上原因而享有類似租金之利益，致伊告受有損害如原審判決附表三「利益數額」欄所示；及依系爭租約第10條第3點約定，於租約終止後，上訴人如不即時遷讓交還房屋，伊得按遲延日數向上訴人請求按照租金1倍之違約金如原審判決附表三「懲罰性違約金數額」欄所示。並聲明：㈠上訴人應拆除系爭建物如原審判決附表一編號1之地上物，並返還系爭建物予被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人274,269元，暨自起訴狀繕本送達翌日即107年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應給付被上訴人21,890元，暨自107年1月1日起至返還房屋日止，按月給付上訴人104,400元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、上訴人則以：對於系爭租約以及積欠租金等情均不爭執，但伊仍需使用系爭建物，希望將系爭租約履行完畢並續租等語置辯。

四、原審判決上訴人應拆除如原審判決附表一編號1所示地上物，並將附表一編號2之建物遷讓返還被上訴人。上訴人應給付被上訴人169,869元，及自107年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應給付被上訴人21,890元，及自107年1月1日至返還上開房屋日止，按月給付被上訴人57,420元，並駁回被上訴人其餘之訴，附條件而為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠系爭建物為被上訴人所有，兩造於105年5月25日簽訂系爭租約，約定由被上訴人將系爭建物出租予上訴人，租賃期間自105年6月1日起至108年5月31日止，月租金為52,200

元（含稅），且上訴人應於每期第1 天（即每月1 日）付租金。系爭租約第3 條約定：「如有兩期租金未付或短付，則視同乙方（即上訴人）違約，乙方同意雙方租賃關係自動終止」；第4 條約定：「1.乙方應於簽訂本契約時，向甲方（即被上訴人）繳付押金新台幣104,400 元正．．．乙方依本約繳付之押金，租賃期間不得主張做為抵付房屋租金之用。2.於租期屆滿或租賃關係終止時，乙方依約定交還租賃標的物予甲方無誤後，甲方應同時無息歸還本押金」。；第5 條約定：「5.... 每月電費按各層樓獨立電錶計費，由乙方負擔。」

㈡系爭租約第10條約定：「2.租約期滿或終止時，乙方應自行騰空回復原狀，．．．3. 甲方終止本契約或本契約期滿時，乙方應即交還租賃標的物，如有遲延，乙方除仍應給付相當於原租金之使用補償金外，應另按遲延之日數加付相當於租金壹倍之違約金，但並不因之免除乙方交還租賃標的物之責任。」

㈢上訴人自106 年7 月起即短付或未付租金、未付之水電費如原審判決附表二所示，已達2 期以上，被上訴人於106 年12月8 日寄發第358 號存證信函，通知上訴人因積欠租金達2 期以上，依系爭租約第3 條、第10條約定，通知終止系爭租約，並要求於函到後7 日騰空遷讓返還系爭建物，逾期將按日數加收違約金，使用補償金計至房屋點交日止，除將押金沖抵積欠租費外，不足額將另為請求。上訴人於同年月11日收受該函，迄未騰空遷讓返還。

㈣上訴人於簽約時業向被上訴人繳付押金104,400 元，被上訴人同意扣抵上訴人所欠上開租金。

六、本院之判斷：

㈠經查，上訴人積欠被上訴人租金、水電費如原審附表二所示乙節，上訴人不爭執（見原審卷第111 頁背面、第112 頁），是被上訴人主張上訴人未依約付租，迄至106 年12月8 日止，欠租已達2 個月以上租額之事實，堪予認定。嗣被上訴

人於106 年12月8 日寄發第358 號信函，通知上訴人積欠超過兩期以上之租金未付，依系爭租約第3 條約定，兩造之系爭租約自動終止，並要求於函到後7 日騰空遷讓返還系爭建物，經上訴人於同年月11日收受該函乙節，有第358 號信函回執可佐（見原審卷第122 頁），是上訴人積欠被上訴人系爭建物租金達2 期以上，經催告後仍未於期限（7 日）內騰空返還該建物，原審認定被上訴人以第358 號信函為系爭租約自動終止之通知，並以該函催告返還系爭建物之期限末日即106 年12月18日為系爭租約終期，均為上訴人所不爭執（見本院卷第32頁）。是系爭租約既於106 年12月18日終止，且系爭租約第10條第2 點明訂「租約終止時，乙方應自行騰空回復原狀。…如甲方認為必須騰空回復原狀，乙方應依約履行，否則甲方得排除之，…（見原審卷第10頁）」；又系爭建物存有如原審判決附表一編號1 所示地上物乙節，有勘驗筆錄、高雄市政府地政局鹽埕地政事務所函及所附複丈成果圖可憑（見原審卷第87至91、100 至103 頁），並為上訴人所不爭執，則被上訴人請求上訴人拆除原審判決附表一編號1 所示地上物，並返還系爭建物，自屬有據。

㈡又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年度臺上字第1631號判決意旨參照）。查，上訴人就兩造之系爭租約終止前，尚積欠被上訴人如原審判決附表二所示租金、水電費，合計274,269 元乙節，既不爭執（見原審卷第111 頁背面、第112 頁），堪認屬實。而依系爭租約第4 條約定，上訴人於簽約時業向被上訴人繳付押金104,400 元，且被上訴人同意扣抵上訴人所欠上開租金，依此計算，被上訴人就上訴人積欠之租金、水電費，得再請求169,869 元（計算式：274,269 －104,400 ＝169,869 ）。

㈢按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得

利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179 條、第181 條但書分別定有明文。又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有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294 號判決意旨參照）。又系爭租約第10條第3 點約定：甲方（即被上訴人）終止契約時，乙方即應交還租賃標的物，如有遲延，乙方除仍應給付相當於原租金之使用補償金…等語（見原審卷第10頁），而系爭租約業於106 年12月18日終止，而上訴人迄未返還系爭建物，則被上訴人依原租金標準，請求上訴人給付自106 年12月19日起至系爭建物日止，如原審判決附表四「利益數額」欄所示金額，核屬有據。

㈣復按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額民法第250 條第1 項、第252 條分別有明文。而違約金之酌減是否相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807 號、79年台上字第1915號判例意旨資照）。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。依系爭租約第10條第3 點雖約定：…如有遲延，乙方除仍應…外，應另按遲延之日數加付相當於租金壹倍之違約金…等語（見原審卷第10頁）。惟本院審酌系爭建物位置為市○○○○○段，按每坪、每月單價統一計算租金，同樓層之租金單價會相同，不同樓層除店面較高外

，2樓以上每坪標準大致相同等情，經被上訴人陳述明確（見原審卷第126頁暨背面），併參考社會經濟狀況及兩造之利益損害，認被上訴人請求按租金一倍即52,200元計算之違約金實屬過高，應予酌減為按租金0.1倍即5,220元計算（詳原審判決附表四「上訴人應付之懲罰性違約金」欄所示）始為適當。

七、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，及民法第455條、第179條規定，請求上訴人拆除地上物、將系爭建物返還上訴人，並①給付被上訴人在169,869元及自起訴狀繕本送達翌日即107年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計息之範圍內者；②給付被上訴人在21,890元及自107年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計息之範圍內者；③自107年1月1日起至返還系爭建物止，按月給付57,420元（其中52,200元為相當於租金之不當得利，5,220元為違約金）之範圍內者，係有理由，應予准許，逾此範圍者，為無理由，應予駁回。原審判決就應准許部分，判決被上訴人勝訴，並為附條件准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　19　　日

民事第四庭

審判長法　官　徐文祥

法　官　黃悅璇

法　官　羅培毓

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　王紀芸