

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第462號

原告 禮安國際生技有限公司

法定代理人 楊樹林

訴訟代理人 黃佩瑩

被告 小太陽股份有限公司

法定代理人 林明志

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年6月22日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號十樓之二房屋遷出，並將前揭房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟肆佰貳拾參元，及自民國一〇九年三月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇八年十一月十四日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項、第三項於原告以新臺幣參拾萬捌仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾貳萬肆仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：被告於民國107年11月5日起，承租原告所有之門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號10樓之2房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期限為107年12月1日起至108年11月30日止，且依系爭租約第3、5條約定，系爭房屋每月租金為新臺幣（下同）1萬5,000元、管理費為3,880元（自108年3月1日起經系爭房屋所在大樓管理委員會調整為4,850元，被告依

01 系爭租約約定於管理費調漲後每月應負擔金額為3,977元)
02 被告應於每月10日前繳納租金，且水電費由被告負擔。詎
03 被告於108年3月起開始藉故拖延繳交租金及管理費，迄同
04 年10月底止，所積欠之租金及管理費已達10萬6,885元，水
05 電費則共欠2,786元（已由原告代墊而得依民法第179條規
06 定向被告請求），原告多次催繳無效，遂於108年10月7日
07 寄發苓雅郵局存證號碼511號存證信函，通知被告於3日內
08 繳清所欠租金及管理費，惟被告仍未繳清。原告復於108年
09 11月11日寄發苓雅郵局存證號碼569號存證信函予被告，向
10 被告表明終止系爭租約之意思表示，並限定被告於108年11
11 月13日前繳清積欠之租金及管理費並返還系爭房屋，經被告
12 於108年11月12日收受該存證信函，詎被告仍無回應，是兩
13 造間系爭租約至遲於原告給予被告之搬遷期限末日即108年
14 11月13日終止，被告於系爭租約終止仍繼續占有使用系爭房
15 屋乃無權占有，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋，並請
16 求被告自108年11月14日起按月給付相當於不當得利之租金
17 及依系爭租約第12條第3項約定給付相當於租金金額一倍之
18 違約金（共計3萬元）。又上開被告欠繳之租金、管理費、
19 水電費經扣除原告前向被告收取之擔保金3萬元後，被告尚
20 積欠原告7萬9,671元（本件僅請求7萬2,423元）。爰依
21 民法第767條第1項前段、第455條前段、第179條、第18
22 4條第1項前段規定，以及系爭租約第3條、第5條、第12
23 條提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，並將
24 系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告7萬2,423元，
25 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息。(三)被告應自108年11月14日起至騰空返還系爭房屋
27 之日止，按月給付原告3萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執
28 行。

29 三、被告未於言詞辯論期日到場，惟以書狀辯稱：被告有要搬離
30 系爭房屋，但原告會計拒絕，並阻止被告進入系爭房屋取回
31 公司財物，且被告欠繳費用金額應經兩造核對，原告請求被

01 告於遷讓交還系爭房屋前按月給付3萬元並無理由等語，並
02 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、法院得心證之理由：

05 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之所有權狀
06 、系爭租約、存證信函及回執、水電費繳費憑證、被告積欠
07 租金及管理費一覽表、交易明細等件在卷可佐（見本院審訴
08 卷第31至81頁，本院訴字卷第57至69頁）；被告雖以前詞置
09 辯，然其經合法通知未於言詞辯論期日到場，復未提出有利
10 事證供本院參酌，是本院依調查證據之結果，認原告本件主
11 張之事實為真。因此，原告依系爭租約及不當得利之法律關
12 係，請求被告給付欠繳租金、管理費、原告代墊水電費共計
13 7萬2,423元，應屬有據。

14 (二)又被告迄至108年10月既已欠繳租金達2個月以上，則原告
15 於108年10月間寄發存證信函予被告並定相當期限命被告支
16 付欠繳租金，復於被告未於期限內支付時，再次於108年11
17 月11日寄發存證信函予被告為終止系爭租約之意思表示，即
18 屬正當，是原告主張兩造間系爭租約已於108年11月13日終
19 止，堪以採信。原告自得於系爭租約終止後，依民法第455
20 條前段請求被告自系爭房屋遷出，並將之騰空返還原告；而
21 原告併依民法第767條規定為訴之聲明第一項請求部分，係
22 就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院既已
23 擇一（民法第455條前段）判決原告勝訴，即毋庸就原告另
24 依民法第767條規定請求部分加以審究。

25 (三)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益，為民法第179條前段所明定；又無權占用他人房屋或
27 土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，
28 並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人
29 得請求占用人返還該利益。查兩造間系爭租約於108年11月
30 13日終止，已如前述，被告自108年11月14日起繼續占有系
31 爭房屋乃屬無權占有，原告依不當得利之規定請求被告給付

相當於租金之利益，應為可採；而原告併依民法第184條第1項前段規定請求被告給付無權占有期間相當租金不當得利部分，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院既已擇一（民法第179條前段）判決原告勝訴，即毋庸就原告另依民法第184條第1項前段規定請求部分加以審究。再者，本院審酌系爭房屋雖係80年8月間即已興建完成，然其屬鋼筋混凝土造房屋，且主要用途為商業用一情，有建物所有權狀附卷可考（見本院審訴字卷第31頁），則兩造系爭租約所約定之每月租金1萬5,000元實與系爭房屋所處區位及現今社會經濟狀況相當，故以此金額作為計算不當得利金額之標準，自屬適當。是以，原告請求被告自系爭租約終止後之108年11月14日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利1萬5,000元，應屬有據。

(四) 未按違約金，除當事人另有約定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條定有明文。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。查依系爭契約第12條第3項（見本院審訴字卷第41頁）約定，被告如未於系爭租約終止後返還系爭房屋，原告尚可請求被告給付相當月租金額一倍之違約金（即每月1萬5,000元）至被告返還系爭房屋為止，而前開條文並未記載其性質上為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又本院審酌原告因被告遲延返還系爭房屋，除受有相當於租金金額之損失外，尚難認有其他損害，而原告既已依民法第179條規定請求被告於系爭租約終止後按月給付相當租金之不當得利，並

01 經本院核准如前，若再課予被告給付系爭契約第12條第3項
02 所示之違約金義務，則被告因違約所負之賠償責任，明顯偏
03 高，則揆諸前開說明及規定，本院認原告請求之違約金金額
04 過高，對被告有失公平，爰予酌減至0元為適當。

05 五、綜上所述，原告依系爭租約、系爭租約終止後之租賃物返還
06 請求權、不當得利之法律關係，請求被告自系爭房屋遷出，
07 並將之騰空返還原告，以及請求被告給付7萬2,423元及自
08 起訴狀繕本送達翌日即109年3月3日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，暨自108年11月14日起至騰空返還系
10 爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元，為有理由，應予准
11 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

12 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核合
13 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
15 判決結果不生影響，爰不一一論列。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 109 年 7 月 20 日
18 民 事 第 二 庭 法 官 林 明 慧

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 109 年 7 月 20 日
23 書 記 官 林 雅 婷