

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第281號

原告 張春輝

訴訟代理人 紀育泓律師

複代理人 陳韋璇律師

被告 嘉盈實業股份有限公司

法定代理人 劉美玲

王先篇

張宏森

訴訟代理人 陳建至律師

李志仁律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣52萬8,065元，及其中新臺幣27萬1,613元自民國113年4月3日起，其餘新臺幣25萬6,452元自民國113年7月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣17萬7,000元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣52萬8,065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：

一、按有權利能力者，有當事人能力，民事訴訟法第40條定有明文。次按法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限；法人至清算終結

01 止，在清算之必要範圍內，視為存續，民法第26條、第40條  
02 第2項亦有明定。再按公司於清算完結，清算人將結算表冊  
03 送請股東會承認後，依公司法第93條第1項、第331條第4項  
04 規定，向法院所為之聲報，僅屬備案性質，法院之准予備案  
05 處分，並無實質上之確定力。是公司是否清算完結，法人人  
06 格是否消滅，應視其已否完成「合法清算」，並依非訟事件  
07 法第91條規定，向法院辦理清算終結登記而定。所謂清算終  
08 結係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理  
09 完竣而言，而不以法院之備案為依據（最高法院92年度台抗  
10 字第621號裁定參照），倘若清算人就公司清算事務尚未實  
11 質全部辦理完畢，縱經法院准予備查，在尚未清算完畢事務  
12 之範圍內，法人格仍視為存續，清算人在清算範圍內仍有代  
13 表公司為訴訟上及訴訟外一切行為之權。又清算人有數人  
14 時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第  
15 三人代表公司之權。公司法第85條第1項定有明文，而該規  
16 定並無明定須經全體清算人之同意推定，自以取決於全體清  
17 算人過半數同意為已足，是清算人間解任清算代表人身分，  
18 亦經全體清算人過半數同意即可。經查，被告公司於民國11  
19 1年2月25日召開股東臨時會決議解散，清算人為被告法定代  
20 理人丙○○、乙○○、甲○○，於該股東臨時會同時決議選  
21 任丙○○為清算代表人，並經經濟部以111年3月14日經授中  
22 字第11133150430號函准予解散登記。嗣丙○○、乙○○、  
23 甲○○3人均向法院聲報為被告公司之清算人，經本院於111  
24 年3月25日以彰院毓民善111年度司司25字第1119003027號函  
25 准予備查等情，雖據本院調閱被告公司呈報清算人、清算完  
26 結卷宗即本院111年度司司字第25號、112年度司司字第31號  
27 卷宗確認屬實，然因被告尚有本件租賃爭議尚未解決，被告  
28 之法人格在此清算範圍內仍存續，是被告就本件訴訟有當事  
29 人能力。又甲○○、乙○○於113年4月16日簽立終止清算人  
30 代表人同意書，終止丙○○清算代表人身分，丙○○於113  
31 年4月18日收受該同意書乙情，有終止清算人代表人同意書

01 (本院卷第161頁)可佐，且為兩造所不爭(本院卷第373  
02 頁)，是丙○○現僅為被告公司清算人，而非清算代表人，  
03 被告公司清算人現為丙○○、乙○○、甲○○，依公司法第  
04 334條準用第85條第1項規定，3人均得各自代表被告公司，  
05 是原告以渠等為被告法定代理人，亦無不合，先予敘明。

06 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
07 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但  
08 書第2款定有明文。查原告起訴聲明(一)被告應將門牌號碼彰  
09 化縣○○市○○路00號房屋(下稱系爭建物)全部回復原狀  
10 後騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)55萬  
11 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
12 5%計算之利息。(三)被告應自民國113年2月1日起至全部回復  
13 原狀後騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告5萬元。  
14 嗣變更為：(一)被告應給付原告55萬元，及自起訴狀送達翌日  
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付  
16 原告30萬元，及自113年7月11日起至清償日止，按週年利率  
17 5%計算之利息(本院卷第427頁)。核原告變更前後之訴，  
18 均係基於兩造間因系爭建物租賃所生爭執(詳後述)，請求  
19 基礎事實同一，程序上自應准許變更。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：被告於109年11月1日，向原告承租原告所有系爭  
22 建物1樓，租期自該日起至111年10月31日。屆期被告續租1  
23 個月(即111年11月1日至111年11月30日)，兩造並約定月  
24 租5萬元，並另簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。租  
25 期屆滿後，被告仍持續使用系爭建物1樓並按月給付租金，  
26 原告亦無表示反對，視為以不定期限繼續系爭租約。詎被告  
27 自112年5月1日起即未繳納租金，經原告多次催討未果，尚  
28 欠112年5月1日至112年11月30日共7月之租金35萬元未給  
29 付，原告已依系爭租約第7條第2項第1款約定、土地法第100  
30 條第3款、民法第450條第2、3項規定，於112年10月25日向  
31 被告通知將於112年11月30日終止系爭租約，並同時催告被

01 告給付欠租、返還系爭建物1樓予原告，竟遭被告拒絕。系  
02 爭租約第6條第1項後段有終止後不當得利返還之約定，系爭  
03 租約既已於112年11月30日終止，被告持續使用系爭建物1樓  
04 至113年7月4日始返還，乃無法律上原因受有相當於租金之  
05 利益，以每月不當得利5萬元計算，被告應返還112年12月1  
06 日至113年7月4日共8月份之不當得利40萬元（其中113年2月  
07 1日至113年7月4日不當得利30萬元之法定利息，係於113年7  
08 月10日本院準備程序中始追加請求，利息起算日為113年7月  
09 11日）。另被告於終止系爭租約後遲延返還系爭建物1樓，  
10 依系爭租約第6條第1項約定，被告應給付懲罰性違約金10萬  
11 元。為此，爰依民法第179條規定，請求被告返還不當得  
12 利，並就其中112年12月1日至113年1月31日不當得利併依系  
13 爭租約擇一請求返還，另依系爭租約約定，請求被告給付7  
14 個月份欠租及違約金等語。並聲明：(一)如前揭變更後聲明所  
15 示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

## 16 二、被告方面：

17 (一)被告（法定代理人甲○○及乙○○）答辯略以：原告並非系  
18 爭建物所有權人，又原告已於112年2月3日將系爭租約所約  
19 定之保證金10萬元退給被告，故系爭租約已於112年2月3日  
20 或112年2月底終止，系爭建物1樓雖放置被告公司簿冊，然  
21 此係因丙○○故意不配合將被告公司簿冊交予本院指定之簿  
22 冊保存人即訴外人養樂多股份有限公司（下稱養樂多公  
23 司），此為丙○○個人之無權占用，與被告無關，故原告請  
24 求被告給付欠租、違約金及不當得利均無理由。另養樂多公  
25 司已表示願無償保管簿冊，被告本無需負擔任何保管費用，  
26 縱簿冊仍留存系爭建物1樓，被告仍無受有利益，自不構成  
27 不當得利。縱認被告有支付租金、違約金、不當得利義務，  
28 考量系爭建物1樓實際占用空間僅簿冊放置位置（約1至2  
29 坪），應依民法第227條之2規定酌減租金至每月1萬元、依  
30 民法第252條規定酌減違約金、減少不當得利數額，且系爭  
31 建物113年7月僅占用到7月4日等語。並聲明：(一)原告之訴駁

01 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 (二)被告(法定代理人丙○○)另答辯略以：丙○○於112年10  
03 月26日、112年11月24日收受原告將於112年11月30日終止系  
04 爭租約之通知，故系爭租約於112年11月30日終止。本件爭  
05 議係因養樂多公司堅持包裹式而不願逐一點交簿冊，是簿冊  
06 無法點交而占用系爭建物1樓係養樂多公司之行為，而非被  
07 告或丙○○之行為，被告不具可歸責性，原告請求違約金、  
08 不當得利並無理由。且考量簿冊占用面積有限，欠租及違約  
09 金應分別依民法第227條之2、第252條規定酌減，不當得利  
10 部分除考量占用面積外，因113年7月只占用至7月4日，應按  
11 日計算不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項(本院卷第373-374、430頁)：

13 (一)原告與丙○○為父子。

14 (二)系爭建物為未辦保存登記建物。

15 (三)兩造自109年11月1日起，就系爭建物1樓簽立房屋租賃契約2  
16 份，被告並交付10萬元保證金予原告，租期自109年11月11  
17 日至111年10月30日，租期間均由被告占有系爭建物1樓，被  
18 告並按期繳納租金至原告所有聯邦銀行員林分行帳戶(帳號  
19 000000000000號，下稱原告帳戶)。

20 (四)上開租期屆至後，被告續於111年10月31日以月租5萬元，向  
21 原告承租系爭建物1樓，租期自111年11月1日至111年11月30  
22 日，租金應於每月1日前支付，兩造並簽立系爭租約，被告  
23 並於111年10月31日付款111年11月份之租金至原告帳戶。系  
24 爭租約約定保證金10萬元於租約終止或期限屆滿時，被告依  
25 約交還房屋後，無息返還，但被告若有積欠因系爭租約所生  
26 之債務或費用時，該保證金扣除前該債務或費用後尚有剩餘  
27 時，原告始負返還義務。系爭租約另約定被告於租期屆滿或  
28 終止契約時，不依約交還房屋，經原告催告後仍不履行者，  
29 應支付懲罰性違約金10萬元，並應支付相當於月租金金額之  
30 不當得利(未滿一月者以日計算)，至被告遷讓返還系爭建  
31 物1樓完畢為止。

01 (五)系爭租約於111年11月30日屆期後，兩造並未另立新約，被  
02 告並持續匯款111年12月1日至112年4月30日之租金至原告帳  
03 戶，原告亦無表示反對，依民法第451條規定，於111年12月  
04 1日起視為以不定期限繼續系爭租約。

05 (六)原告於112年2月3日將系爭租約10萬元保證金返還被告。

06 (七)原告於112年10月25日寄發存證信函予丙○○及其他被告公  
07 司股東，通知原告將於112年11月30日終止系爭租約，同時  
08 催告被告給付112年5月1日至112年11月30日之欠租35萬元，  
09 並應騰空點交系爭建物予原告。丙○○已於112年10月26日  
10 收受該存證信函。

11 (八)原告於112年11月23日寄發存證信函予丙○○及其他被告公  
12 司股東，催告被告應於112年11月30日契約終止時返還系爭  
13 建物並清償欠租。丙○○已於112年11月24日收受該存證信  
14 函。

15 (九)被告並無給付112年5月1日至112年11月30日（共7月）租金  
16 予原告。

17 (十)被告已於113年7月4日將系爭建物1樓點交返還原告。

18 四、得心證之理由：

19 (一)系爭租約於112年8月1日終止，原告依系爭租約請求被告給  
20 付112年5月1日至112年8月1日租金，為有理由，逾此範圍之  
21 請求，為無理由：

22 1.按股份有限公司之清算人之職務如下：一、了結現務。二、  
23 收取債權、清償債務。三、分派盈餘或虧損。四、分派賸餘  
24 財產；清算人應於清算完結，經送請股東承認後15日內，向  
25 法院聲報，公司法第334條準用第84條第1項、第93條第1項  
26 規定參照。又契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而  
27 依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付  
28 或變更其他原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。

29 2.經查，被告於111年10月31日以月租5萬元，向原告承租系爭  
30 建物1樓，租期自111年11月1日至111年11月30日，租金應於  
31 每月1日前支付，兩造並簽立系爭租約，系爭租約屆期後，

01 兩造並未另立新約，被告並持續將租金匯款至原告帳戶，原  
02 告亦無表示反對，依民法第451條規定，於111年12月1日起  
03 視為以不定期限繼續系爭租約，嗣原告於112年2月3日將系  
04 爭租約10萬元保證金返還被告，被告公司並於112年8月1日  
05 經本院准予備查清算完結等情，為兩造所不爭，丙○○既向  
06 本院聲報清算完結，且經本院於112年8月1日准予備查，表  
07 示丙○○於斯時已了結清算完結日前之被告公司現務，即包  
08 含系爭租約在內之被告公司現務，堪認系爭租約已於112年8  
09 月1日終止。系爭租約既已於112年8月1日終止，則原告嗣於  
10 112年10月25日寄發存證信函予丙○○通知原告將於112年11  
11 月30日終止系爭租約，亦不生終止之效。至於原告雖於112  
12 年2月3日將保證金返還被告，然原告於112年4月10日，尚於  
13 被告公司設址即系爭建物召開股東臨時會等情，此為被告所  
14 自陳（本院卷第325頁），並有112年4月10日被告公司股東  
15 臨時會議事錄（本院112年度司司字第31號卷第111頁）、股  
16 份有限公司變更登記表（本院卷第119頁）可憑，加以兩造  
17 亦不爭執被告有持續繳納至112年4月30日止之租金予原告，  
18 足認兩造並無以保證金之返還為終止系爭租約之意。被告雖  
19 稱該匯款為丙○○個人行為等語，惟未舉證以實其說，故其  
20 所辯，難認可採。

21 3. 綜上，系爭租約既已於112年8月1日終止，而被告亦尚未給  
22 付112年5月1日至112年8月1日之租金，是原告依系爭租約約  
23 定，請求被告給付上開期間之租金共15萬1,613元（計算  
24 式：5萬元×3月【112年5月1日至112年7月31日】+5萬元×1  
25 日/31日【即112年8月1日】=15萬1,613元，四捨五入至整  
26 數），即有理由，逾此範圍之請求，即屬無據。被告另辯稱  
27 系爭建物1樓僅使用簿冊放置範圍，應依民法第227條之2規  
28 定酌減租金等語，惟被告返還系爭建物1樓前，對於系爭建  
29 物1樓之全部範圍具有實際支配力，且如何規劃使用系爭建  
30 物1樓亦為被告之權利，難認有何於訂約時未能預料之情事  
31 變更，故被告上開所辯，並非可採。

01 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付112年12月1日至113  
02 年1月31日相當於租金之不當得利10萬元，以及113年2月1日  
03 至113年7月4日相當於租金之不當得利25萬6,452元予原告，  
04 為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

05 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17  
07 9條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為  
08 度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為  
09 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參  
10 照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法  
11 契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，形同  
12 占有人受有相當於租金之利益，所有人或事實上處分權人則  
13 受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，  
14 自可參酌原先出租時之租金數額。經查，系爭建物納稅義務  
15 人為原告乙情，有彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書（本院  
16 卷第33頁）可稽，而依社會之常情，未保存登記之房屋稅籍  
17 申報人常即為事實上處分權人，蓋非事實上處分權人，實無  
18 繳納房屋稅之必要，是系爭建物事實上處分權人為原告，應  
19 堪採認。又系爭租約於112年8月1日終止，是被告自112年8  
20 月2日起至113年0月0日間，乃無權占用系爭建物1樓，是原  
21 告依民法第179條規定，請求被告返還112年12月1日至113年  
22 7月4日相當於租金之不當得利，應屬有據。本院審酌兩造對  
23 於系爭建物1樓之使用前既有租金約定，認以相同標準即每  
24 月5萬元計算相當於租金之不當得利，應為妥適。另不當得  
25 利之返還應以受益人實際所受利益為準，被告於113年7月僅  
26 占用4日，且系爭租約第6條亦載明不當得利未滿1個月者以  
27 日計算乙情（本院卷第59頁），是原告請求該月份之不當得  
28 利，應以實際占用之4日為限。

29 2.被告雖辯稱其無受有利益，且不當得利數額應予酌減等語。  
30 惟查，系爭建物1樓經原告交付被告占有後，被告既未有將  
31 占有交付予丙○○或養樂多公司之行為，則系爭建物並非由

01 丙○○或養樂多公司所占有，另被告無權占有系爭建物1  
02 樓，確已獲有占有之利益，至於養樂多公司是否願無償提供  
03 場地擺放簿冊，與被告是否有受有利益無涉，又於被告返還  
04 系爭建物1樓之占有予原告前，被告對系爭建物1樓全部均有  
05 支配能力，業如前述。是被告上開所辯，均非可採。

06 3.綜上，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告112年12  
07 月1日至113年1月31日之不當得利10萬元及113年2月1日至11  
08 3年7月4日之不當得利25萬6,452萬元（詳附表）予原告，為  
09 有理由，逾此數額之請求，即屬無據。原告依民法第179條  
10 規定請求既有理由，則其就112年12月1日至113年1月31日不  
11 當得利併依系爭租約為同一請求，即無審酌必要，附此敘  
12 明。

13 (三)原告依系爭租約請求被告給付2萬元懲罰性違約金，為有理由，  
14 逾此範圍之請求，為無理由：

15 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
16 252條定有明文。又約定之懲罰性違約金額是否過高，非以  
17 債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之  
18 一切情狀斷之（最高法院109年度台上字第1013號判決參  
19 照）。經查，時任被告公司清算代表人之丙○○於112年11  
20 月24日收受原告寄發之存證信函，要求被告於112年11月30  
21 日返還系爭建物並清償欠租，而系爭租約約定如被告於系爭  
22 租約終止時，不依約交還房屋，經原告催告後仍不履行者，  
23 應支付懲罰性違約金10萬元，被告並於113年7月4日將系爭  
24 建物1樓點交返還原告等情，為兩造所不爭，而系爭租約於1  
25 12年8月1日終止，業如前述，是被告經原告催告後，遲於11  
26 3年7月4日始返還系爭建物1樓，自應依約給付懲罰性違約  
27 金。本院審酌系爭建物1樓雖於112年8月2日起遭被告無權占  
28 用致原告無法使用，惟其所受部分損害業經不當得利請求所  
29 填補，加以被告未返還系爭建物1樓之原因係因原告之子即  
30 丙○○與養樂多公司間就簿冊交付所生爭執，被告並已於11  
31 3年7月4日將系爭建物1樓返還原告，違約情節非重，故違約

01 金應酌減至2萬元為適當。從而，原告依系爭租約約定請求  
02 被告給付2萬元違約金，為有理由，逾此範圍之請求，即屬  
03 無據。

04 五、綜上所述，原告依系爭租約約定及民法第179條規定，請求  
05 被告給付原告52萬8,065元（計算式：15萬1,613元+10萬元  
06 +25萬6,452元+2萬元=52萬8,065元），及其中27萬1,613  
07 元自起訴狀繕本送達翌日即113年4月3日（送達證書見本院  
08 卷第147頁）起，其餘25萬6,452元自113年7月11日起，均至  
09 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准  
10 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
12 告勝訴部分與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以  
13 准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予  
14 駁回。

15 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
16 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
19 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁  
20 法官 徐沛然  
21 法官 張亦忱

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
24 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併  
25 繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日  
27 書記官 黃明慧

28 附表

29

編號	期間	數額 (新臺幣)	計算式
1	112年12月1日至 113年1月31日	10萬元	5萬元×2月=10萬元

(續上頁)

01

2	112年2月1日至1 13年6月30日	25萬元	5萬元×5月=25萬元
3	113年7月1日至1 13年7月4日	6,452元	5萬元×4日/31日=6,452元，四捨五入 至整數