臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

111年度彰簡字第6號

原　　告　姚長昇

訴訟代理人　林雯琦律師

被　　告　建昌興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林勝和

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號甲部分（使用一三二六地號土地面積三四・一五平方公尺、使用一三二八地號土地面積一八二・九二平方公尺）之水泥鋪面空地、編號乙部分（使用一三二六地號土地面積一七二・九二平方公尺、使用一三二八地號土地面積九一九・五○平方公尺）之工廠廠房騰空遷讓，均交還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬玖仟玖佰參拾柒元，及自民國一一○年十月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一○年九月一日起至遷讓返還第一項所示之空地、廠房之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾萬捌仟肆佰零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬玖仟玖佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣兩造於民國108年5月16日經本院所屬民間公證人彰化聯合事務所以108年度彰院民公俊字第0361號公證書公證簽

立房屋租賃契約（系爭租約），約定由被告向原告承租彰化縣○○鎮○○段0000○0000地號土地上如附圖（彰化縣和美地政事務所110年10月13日和土測字第1413號土地複丈成果圖）所示編號甲部分面積217.07平方公尺水泥鋪面空地、編號乙部分面積1092.42平方公尺之工廠廠房（下合稱系爭租賃物，分則以系爭空地、廠房稱之），租賃期間自108年6月1日起至118年5月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元，以每一個月為一期，應於每期首日（即每月1日）給付，系爭土地、廠房之水電費因被告使用必須繳納者，由被告自行負擔，如被告積欠租金達兩個月以上，經原告催告限期改正仍不改正時，原告得租止租約。被告如違約不於租約終止日依約將系爭租賃物點交返還予原告，經原告催告後仍不搬遷，原告得請求相當於租金之不當得利予原告，又依系爭租約約定，原告如無法依租約約定送達催告，租賃契約視為終止。惟被告自108年9月起即未按時依約給付租金而有延期繳納之情形，另被告自109年9月起即未依約繳納電費，均由原告代付，嗣經原告屢次催討，直至110年3月3日止，被告始清償110年2月前之租金（惟109年11月之租金上有短付6,000元）。查被告始終未償還自109年9月起所積欠之租金，且自110年3月起復未依約給付租金，被告迄至110年5月13日止，已積欠3期租金共15萬元，及自109年9月起至110年7月止電費3,937元，是原告以存證信函催告被告於110年5月20日前繳納，並通知逾期未付則自110年5月31日終止租約並收回系爭租賃物，遺留物視同廢棄物等語。詎被告無正當理由拒絕收受存證信函，惟依系爭公證書第6條第2項、第9條之規定，已生送達效力，據此，被告未於催告期限內繳付租金，兩造間之租賃關係業經合法終止。系爭租約已終止，原告並無意願讓被告再續租半年，代扣所得稅款部分並無法成為不付租金的理由。又原告爰再次以民事追加訴之聲明、變更送達處所暨準備㈠狀繕本送達被告通知被告系爭

租約已終止，爰依民法第455條、第767條第1項、系爭租約及不當得關係之法律關係提起本件訴訟。

（二）系爭租約終止後，原告得請求之金額如下費用：

1.積欠租金156,000元（含109年11月短付租金6,000元、自110年3月至同年5月之租金15萬元）

2.電費3,937元。

3.相當於租金之不當得利15萬元：系爭租約經合法終止後，被告仍繼續使用系爭租賃物，致原告每月受有相當於租金即每月5萬元之損害，自110年6月至同年8月止，共計15萬元，另自110年9月1日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，應按月給付相當於租金之不當利益5萬元。

4.違約金15萬元：被告未依約於系爭租約終止後搬遷而受有不當得利，依約原告得請求懲罰性違約金15萬元。

5.以上合計459,937元，扣除被告於系爭租約終止後於110年7月23日支付兩個月租金10萬元，被告仍積欠359,937元等語。

（三）並聲明：

1.被告應將系爭租賃物騰空遷讓，均交還原告。

2.被告應給付原告359,937元，及自民事追加訴之聲明、變更送達處所暨準備㈠狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.被告應自110年9月1日起至將系爭租賃物騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告50,000元。

4.請依職權宣告假執行。

二、被告則以：系爭租賃物半年後可以搬遷，被告的新工廠蓋好才能搬走，無法確定搬遷時間，另原告未依法繳納租金所得的10%相關稅款，被告代付10幾萬元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張上開事實，業據其提出系爭租約、土地登記謄本、土地所有權狀、房屋稅及證明書、地籍圖謄本、系爭租賃物

外觀照片、空照圖照片、存證信函、郵件詳細處理過程、存摺明細、台灣電力公司台中營業處函、房屋租金明細表等為證，而被告固不否認確有繼續使用系爭租賃物之事實，惟以前詞置辯，是原告之請求是否有據，茲論述如下：

（一）被告應將系爭租賃物遷讓返還予原告。

1.按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，土地法第100條第3款、民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第6條第2款「承租人（即被告）違反第4條使用租賃物之各款限制時或積欠租金達兩個月以上，經出租人催告限期改正仍不改正時，出租人（即原告）得終止租約，收回租賃物。出租人如無法依本契約約定送達催告，本契約視為終止。」、第9條「一、本契約所需之通知事項均應以公證書所載之通訊地址為之，一方之地址如有變更應於事前項他方以書面通知。二、依前項所為之通知因拒收或其他原因致無法送達時，雙方同意以郵局第一次書面投郵日期為合法送達日期。」等約定。又按民法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，仍不失為有反對意思之表示（最高法院42年度台上字第410號民事判決意旨參照）。

2.經查，被告自110年3月起即未按期繳納租金，至110年5月13日止，已積欠3期租金，原告於110年5月13日以台中英才郵局第584號存證信函催告於110年5月20日前繳納，逾期未付則自110年5月31日終止租約。該存證信函係送達至公證書所載被告「彰化縣○○鎮○○里○○路000號」地址，因招領逾期致退回，依系爭租約第9條之約定，應認上開存證信函於附郵寄送達通知之日期即110年5月13日視為合法送達之日期，惟被告於110年5月20日仍未繳納積欠之租金，斯時被告所積欠租金，仍顯已逾2期以上之金額，是系爭租約於同年31日發生終止效力，堪予認定。至原告雖承認有收受被告於110年7月23日支付之租金10萬元，然原告主張其始終反對繼續出租，並一再要求被告搬遷乙情，為被告所不爭執，且被告亦自陳系爭租賃物不適合被告，其新蓋廠房完工就會搬遷，是原告對於被告繼續占用系爭租賃物已有具體表示反對之事實，實難認有民法第451條默示更新之適用。至於原告於系爭租約終止後繼續收取被告交付相當租金部分，乃收取被告拒絕搬遷使用系爭房屋之代價，藉此填補其無法收回自用之損失，亦無法推論為原告同意延長租約或已成立不定期租約之情事。是系爭租約於110年5月31日經合法終止，被告既已失去使用收益系爭租賃物之權利，被告自負有返還租賃物之義務是原告請求被告返還系爭租賃物，即屬有據，應予准許。

（二）原告得請求被告給付之金額，審核如下：

1.積欠租金、電費部分：

按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。又系爭租約第8條第1款約定「土地、房屋之稅捐由出租人負擔，承租人之水電費、電話費、瓦斯費、因承租人使用必須繳納之費用及營業上必須繳納之稅捐由承租人自行負擔…」經查，被告被告於109年11月尚短缺租金6,000

元、自110年3月起至同年5月止之租金未支付，且兩造間之租賃契約約定每月租金5萬元，則被告積欠3個月租金未付，共計積欠租金、電費15萬9,937元【計算式：6,000元＋（5萬元x3個月）＋電費3,937元＝15萬9,937元）】，依約被告自負有給付之義務，原告此部分之請求，為有理由。

2.相當於租金之不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其　利益，民法第179條前段定有明文。又按無權占有他人之土地，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97年度台上字第294號判決意旨參照）。又系爭租約第7條前段約定：「承租人如違約不於租期屆滿或租約終止日依約將租賃標的物點交返還予出租人者，仍應依實際使用日數給付相當予租金之不當得利予出租人…」。查原告已於110年5月31日終止系爭租約，業如上述，則被告於租賃關係終止後，仍拒不遷讓並繼續使用系爭租賃物，即屬無法律上之原因而受利益，參以系爭房屋每月租金為5萬元，堪認此金額為被告使用系爭租賃物每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益之損害。是原告請求自110年6月起至同年8月止相當於租金之不當得利合計為15萬元【計算式5萬元x3個月＝15萬元】及應自110年9月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付相當於租金之不當利益5萬元予原告，亦屬有據，應予准許。

3.違約金部分：

⑴依系爭租約第7條後段約定：「…經出租人催告後仍不搬遷者，出租人並得請求承租人給付懲罰性違約金新臺幣壹拾伍萬元。」，查系爭租約已經合法終止，業如前述，被告即應於租約終止後遷讓返還系爭房屋，然被告迄今仍未返還，則原告依系爭租約第7條後段約定，請求被告給付

懲罰性違約金，自屬有據。

⑵惟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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。是民法上之違約金有懲罰性質之違約金及賠償性質之違約金，此觀諸民法第250條規定自明；而契約當事人約定債務人有不履行契約義務或不於適當時期履行時，債權人除得請求債務人支付違約金外，並得請求履行及不履行之損害賠償，為懲罰性質之違約金。如約定違約金為債務不履行時債務人所應賠償之數額，即為賠償額預定性違約金，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。反之債務人亦不得證明債權人未受損害，或損害額不及違約金額之多而請求減免賠償。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條著有明文。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。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49年度台上字第807號、79年度台上字第1915號、79年度台上字第1612號判決意旨參照）。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判要旨參照）。尤以

當事人約定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，自應加以斟酌。

⑶經查，本件兩造簽訂系爭租約第7條後段之違約金，已明確約定為懲罰性違約金，又本院審酌原告於本件請求被告給付相當於租金之不當得利，業經本院核准如上，亦即就原告之損害已為相當之填補，若再課予被告給付如約定條款所示之違約金義務，則被告因違約所負之賠償責任，明顯過高，是依前揭說明，本院認原告請求被告給付懲罰性違約金15萬元，顯屬過高，對被告有失公平，爰予酌減至5萬元為適當，逾此範圍則不應准許。

4.綜上，原告得請求被告給付之金額為25萬9,937元【計算式：15萬9,937元＋15萬元＋5萬元－10萬元（被告已支付之10萬元）＝25萬9,937元】，及應自110年9月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當利益5萬元予原告，亦屬有據，應予准許。至被告抗辯兩造間尚有稅捐爭議等語，然被告至最後言詞辯論期日均未能提出相關資料以實其說，亦未提出具體立證方法，是被告此部分抗辯，自難憑採。

（三）末按給付無確定期限者，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；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；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項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付積欠之租金、電費、已到期之相當於租金之不當得利、懲罰性違約金，係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是原告就上揭所得請求之金額，請求自民事追加

訴之聲明、變更送達處所暨準備㈠狀繕本送達被告翌日即110年10月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告民法第455條、第767條第1項、系爭租約及不當得關係之法律關係，請求被告遷讓返還系爭租賃物，及應給付25萬9,937元，並應自民事追加訴之聲明、變更送達處所暨準備㈠狀繕本送達被告翌日起即110年10月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自110年9月1日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付原告5萬元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，毋庸逐一論述，併此敘明。又被告於111年4月8日所提出之匯款單，係於言詞辯論終結後始提出，本院自無從予以審酌，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之訴一部為有理由、一部無理由，本院審酌原告敗訴部分係有關於違約金過高部分，認第一審訴訟費用全數由被告負擔為適當。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　12　　日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法　官　李欣恩

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　13 日

書記官　姚志鴻