

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第151號

原告 冠全實業股份有限公司

法定代理人 陳政良

訴訟代理人 陳樹村律師

陳慶合律師

被告 添福德股份有限公司

法定代理人 黃俊傑

訴訟代理人 洪土倫律師

上列當事人間請求損返還租賃物等事件，本院於民國111年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○號房屋騰空並遷讓返還予原告。

被告應給付原告新台幣肆拾陸萬元，及其中新台幣肆拾萬元部分自民國一一零年十一月十八日起至返還前項房屋之日止，其餘新台幣陸萬元部分自民國一一一年四月十二日起至返還前項房屋之日止，均按年息百分之五計算之利息；暨自民國一一零年十一月一日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新台幣貳拾萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新台幣捌拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新台幣壹佰玖拾貳萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年9月1日就原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路0號房屋（下稱系爭房屋）簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約，原證2），租期自108年9月1日起至110年8月31日止，租金每月新台幣（下同）10萬元。其中5萬元以匯款方式給付，其餘5萬元由原告負責人陳

01 政良之配偶曹美容至系爭房屋向被告簽收領取現金。至於被
02 告提出每月5萬元租金之租約（被證2）僅係向國稅局申報之
03 用。原告於租期屆滿前，請法丞律師事務所以110 法丞字第
04 143 號律師函（下稱系爭律師函）通知被告不再續租，請依
05 約搬遷，否則應依系爭租約第8 條按月賠付原告租金2 倍之
06 違約金至遷讓之日止，系爭律師函於110 年7 月30日送達系
07 爭房屋，由被告收受。系爭租約契約關係已於110 年8 月31
08 日因期限屆滿而消滅，被告拒不搬遷即屬無權占有。原告並
09 得依系爭租約第8 條約定，請求被告給付110 年9 月、10月
10 之違約金，共計40萬元（每月租金10萬元×2 倍×2 個月＝40
11 萬元），並自110 年11月1 日起至返還系爭房屋之日止，按
12 月給付20萬元之違約金。又被告應依系爭租約第16條約定賠
13 償委任律師費用6萬元。爰依民法第455 條及第767 條第1
14 項前段規定、系爭租約第8 條、第16條約定，提起本件訴訟
15 等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空並遷讓返還原告。
16 (二)被告應給付原告46萬元，及其中40萬元部分自起訴狀
17 繕本送達翌日起至返還前項房屋之日止，其餘6萬元部分自1
18 11年4月12日起至返還前項房屋之日止，均按年息5%計算之
19 利息；暨自110 年11月1 日起至返還前項房屋之日止，按月
20 給付原告20萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：兩造間租約應係每月租金5萬元之租約（被證
22 2）。原告所提租約（原證2）出租人欄「陳政良」簽名、以
23 下簡稱甲方欄位之「陳政良」簽名及末頁立契約人欄有關
24 「陳政良」之字跡均顯著不同，亦未蓋用原告「冠全實業股
25 份有限公司」、代表人「陳政良」之印章。且房租收、付款
26 明細欄、承租人欄、以下簡稱乙方欄、末頁立契約人欄有關
27 「黃俊傑」之簽名字跡不相同，亦未蓋用被告「添福德股份
28 有限公司」、代表人「黃俊傑」之印章，有違一般商業交易
29 習慣，原告應證明租約真正，黃俊傑亦無印象曾為簽名。系
30 爭律師函既係以原告起訴狀所附租約為憑，具有相互依存關
31 係，然因原告主張之租約自始不存在，故原告主張不再續租

01 並請依約搬遷之意思表示亦失所附麗，對被告自始、當然、
02 確定不生效力。縱認原告所提租約真正，然被告公司所在地
03 係登記地址高雄市○○區○○街00號，系爭律師函送達之系
04 爭房屋非應受送達處所，故原告不再續租並請依約搬遷之意
05 思表示並未合法生效，被告於租賃期限屆滿後繼續為租賃物
06 之使用收益，原告並未立即表示反對之意思，已更新為不定
07 期限租賃關係。又原告欲調漲租金，被告如搬遷將受有重大
08 損失，兩者權益顯失均衡，原告有權利濫用情事等語置辯，
09 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
10 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項如下（見111年度訴字第151號卷，下稱訴
12 卷，第20頁）：

13 (一)兩造就原告所有系爭房屋成立租賃契約，租期自108 年9 月
14 1 日起至110 年8 月31日止。

15 (二)原告有簽立每月租金5萬元之租約（被證2）。

16 (三)原告於租期屆滿前，以原證2租約為憑，請法丞律師事務所
17 以110 法丞字第143 號律師函通知被告不再續租，請依約搬
18 遷，否則應依系爭租約第8 條按月賠付原告租金2 倍之違約
19 金至遷讓之日止，律師函於110 年7 月30日送達系爭房屋，
20 由被告蓋印收受。

21 (四)系爭房屋現仍由被告占有使用。

22 (五)原告之起訴狀繕本於110年11月17日送達被告。

23 四、本件爭點如下（見訴卷第21頁）：

24 (一)兩造間就系爭房屋租賃關係約定之每月租金為10萬元（原證
25 2）或5萬元（被證2）？

26 (二)租約是否已屆期終止？

27 (三)被告是否無權占有系爭房屋？

28 (四)原告請求被告應將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告，有無理
29 由？

30 (五)原告依系爭租約第8 條約定，請求被告給付110 年9 月、10
31 月之違約金共計40萬元，暨自110 年11月1 日起按月給付違

01 約金20萬元，有無理由？

02 (六)原告依系爭租約第16條約定請求被告賠償原告提起本件訴訟
03 之律師費用6萬元，有無理由？

04 五、經查：

05 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立，民法第153條定有明文。查兩造簽立每月5萬元之
07 租約（被證2），原告並蓋印公司章、負責人陳政良並簽
08 名、用印後，由被告收執乙情，有被告提出之租約可考（見
09 110年度審訴字第812號卷，下稱審訴卷，第84頁），為原告
10 所不爭執真正性（見訴卷第12頁）。又兩造於同日簽立原告
11 提出每月租金10萬元之租約（原證2），其上雖無被告公
12 司、負責人大小章，然被告負責人黃俊傑簽名之筆跡甚為相
13 似，且據證人曹美容結稱：伊於108年8月19日寫原證2、被
14 證2兩份租約予兩造簽約，被證2每月5萬元租約跟國稅局報
15 稅用，租金10萬元中5萬元匯款加稅，另5萬元由被告會計洪
16 小姐每月15號左右打電話叫伊去拿並簽收在被告公司內帳
17 上，伊將5萬元當作公司零用金，沒有存入帳戶，兩造之前1
18 03年8月至111年8月之租金為每月8萬元等語屬實（見訴卷第
19 47至50頁），足見兩造就每月租金10萬元達成意思合致，被
20 告有受其拘束之意思，堪信原告主張10萬元租約（原證2）
21 為真正。被告辯稱僅同意租金為5萬元云云（見審訴卷第74
22 至76頁），難以憑採。

23 (二)按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
24 時，發生效力，民法第95條第1項前段定有明文。達到係指
25 意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了
26 解其內容之客觀狀態（最高法院民事大法庭109年度台上大
27 字第908號裁定參照）。查系爭律師函於110年7月30日送
28 達系爭房屋，由被告收受之事實，有系爭律師函暨被告蓋章
29 之送達回執可考（見審訴卷第23至26頁），足見原告表示不
30 再續租之意思已達到被告而生效甚明。被告以系爭律師函非
31 送達被告登記地址、所憑租約非正確租約，辯稱原告未合法

01 終止租約，仍有不定期租約存續云云（見審訴卷第74至76
02 頁），均無可採。

03 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
04 前段定有明文；及按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
05 者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。兩造
06 間有明訂租期，既租約屆滿，原告表示不再續租，是被告構
07 成無權占有，被告以原告權利濫用云云置辯（見訴卷第35、
08 40頁），顯無可採。原告依民法第455條前段、第767條第1
09 項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告，
10 為有理由，應予准許。

11 (四)原告依系爭租約第8條約定，得請求被告給付110年9月、
12 10月之2倍違約金共計40萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110
13 年11月18日起至返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利
14 息；暨自110年11月1日起按月給付違約金20萬元，為有理
15 由。

16 (五)原告有支出律師費6萬元，有委任契約、110年10月9日匯款
17 回條可考（見訴卷第24、37頁），原告依系爭租約第16條請
18 求賠償，及自追加翌日即111年4月12日起（見訴卷第19
19 頁），均按年息5%計算之利息，亦有理由。

20 六、兩造願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經核與規定相
21 符，爰參酌訴訟標的前經本院110年10月25日裁定核定為1,9
22 28,800元（見審訴卷第39頁），而分別酌定相當擔保金額宣
23 告之。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
25 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，
26 毋庸再予一一論述，附此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
28 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 6 月 29 日

30 民事第三庭 法 官 李俊霖

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

04 書記官 黃莉君