臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第13號

原　　告　陳保成即德緯企業社

000000000000000000

訴訟代理人　李隆文律師

被　　告　竹香園餐廳

000000000000000000

法定代理人　葉貴連

訴訟代理人　曾雲秋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應自坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地上門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路○○○號之建物遷出，並將該建物騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國一百一十二年十二月十二日起至騰空遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣參拾萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣參佰零貳萬玖仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰零捌萬柒仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國102年12月12日簽訂房屋租賃契約書

（下稱系爭租約），約定由原告將坐落苗栗縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期為自102年12月12日起至112年12月11日止，租金為每月新臺幣（下同）10萬元，水、電、瓦斯、房屋稅等費用，均由被告自行負擔。兩造於簽訂系爭租約時，特別約定系爭土地上興建之建物應以「原告為起造人、建物所有權歸原告所有」作為系爭租約「租金低於市場行情價額」及「興建建物至可營業之日止之租金僅收取原訂租金之一半」之條件，故系爭房屋占地1084.33平方公尺，每月租金僅10萬元，且自102年12月起至104年3月止，僅收取原訂租金之一半，從而，系爭房屋使用執照係記載原告為起造人，原告亦於104年4月13日取得建物所有權第一次登記。系爭租約已於112年12月11日租期屆滿，原告分別於112年9月11日、112年12月7日以存證信函向被告為不再續租之意思表示，並請被告遵期點交房屋，惟被告於租期屆滿後，拒不配合點交，亦不願與原告重新議定租賃契約之內容，而惡意繼續無權占用原告所有之系爭房屋。爰擇一依民法第767條第1項前段、第455條規定、系爭租約第8條約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求被告按月給付自112年12月12日起無權占用系爭房屋所受之不當得利10萬元，復依系爭租約第8條約定，請求被告按月給付自112年12月12日起違約不騰空遷讓返還系爭房屋按租金2倍計算之違約金20萬元，共計30萬元等語。並聲明：㈠如主文第1、2項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：於98年1月發生火災以前，系爭土地上原有原告所有之工廠（門牌號碼同為苗栗縣○○鎮○○路000號），惟發生火災後，工廠被燒毀，化為平地。嗣兩造簽訂系爭租約，約定由被告出資興建系爭房屋並負擔房屋稅，而以原告為起造人。系爭房屋於104年2月5日興建完成，被告負擔全部興建費用共2,750萬元，此係被告就租賃物支出之有益費

用，依民法第148條第2項、第431條第1項規定，原告於租賃關係終止時，應償還上開費用，且依民法第398條、第404條第1項規定，應加計自104年2月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另被告於簽訂系爭租約時，有交付原告押租金20萬元。故如認原告之請求有理由，被告則以上開債權主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第117至118頁）：

㈠被告係由訴外人葉貴連、劉銘潔、曾雲秋、劉卉珊、鄭家琦合夥經營之事業，並由葉貴連擔任負責人。

㈡兩造於102年12月12日簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭房屋，租期為自102年12月12日起至112年12月11日止，租金為每月10萬元。被告於訂約時交付原告20萬元作為押租金。系爭租約第8條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」備註第2點約定：「租金支付自簽約日起至建物完成可開始營業止之期間，折算2分之1計租金。」

㈢系爭房屋之起造人為原告，並登記為原告所有。

㈣原告於112年9月11日寄發竹南郵局存證號碼000218號存證信函予被告，表示租期屆滿時將不再續租，請被告依系爭租約內容完成責任，不得拖延，並無條件將系爭房屋歸還出租人點交，經被告於112年9月12日收受（由劉卉珊代為收受）；原告又於112年12月7日寄發苗栗南苗郵局存證號碼000135號存證信函予被告，請被告於112年12月11日上午11時會同原告共同完成系爭房屋屋況及設備之點交，並再次表明不欲續

租，經被告於112年12月11日收受（由劉卉珊代為收受）。

㈤被告於系爭房屋前豎立告示牌，內容為「本件土地上尚有租賃糾紛，竹香園藝術餐廳永續經營，感謝支持」。

四、得心證之理由：

㈠原告請求騰空遷讓返還系爭房屋部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。再按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2030號判決意旨參照）。

2.經查，原告主張系爭房屋為其所有，系爭租約之租期已於112年12月11日屆滿，原告並已分別於112年9月11日、112年12月7日明確通知被告租期屆滿時將不再續租，惟系爭房屋現仍為被告占有等情，為被告所不爭執（見不爭執事項㈡、㈢、㈣、㈤），堪信為真實，則自112年12月12日起，兩造就系爭房屋即已無租賃關係存在，被告自無從主張基於租賃關係之有權占有，又被告並未提出相關事證證明其有其他占有之正當權源，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈡原告請求不當得利部分：

1.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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。次按無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

2.經查，被告自112年12月12日起即係無權占有系爭房屋等

情，已認定如前，故原告自得依上開規定請求被告返還無權占有系爭房屋之不當得利，而其數額應與租金相當。原告主張系爭租約係約定租金為每月10萬元等情，為被告所不爭執（見不爭執事項㈡），則此情應堪認定，是原告得請求被告給付之不當得利數額，應以系爭租約約定之租金每月10萬元計算。又被告自租期屆滿後即未再給付租金等情，為被告於言詞辯論中所自陳（見本院卷第116頁），亦堪信為真實，故原告依民法第179條規定，請求被告自112年12月12日起，按月給付原告每月10萬元之不當得利，亦屬有據。

㈢原告請求違約金部分：

1.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；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、民法第252條分別定有明文。次按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金 ，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務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，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要

審定標準；後者則非以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一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院109年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約除於第8條有違約金之約定外，並於第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），堪信為真實。系爭租約係將違約金與其他損害賠償併列，依文義解釋，被告於租期屆滿時如不即時遷讓交還房屋，原告除得請求違約金外，並得請求其他損害賠償，可見兩造系爭租約第8條約定之真意，應有藉此懲罰被告違反返還系爭房屋之義務之用意，依上開說明，應認系爭租約第8條之違約金約定之性質為懲罰性違約金。

3.而系爭租約第8條約定之懲罰性違約金數額係以租金2倍為計算，是否過高，應審酌原告所受損害及被告違約時之一切情狀而定。系爭房屋之占地面積為1,474.98平方公尺（約446坪）等情，有系爭房屋之房屋稅籍證明書1紙在卷可稽（見本院卷第73頁），應堪認定。又系爭房屋附近之1樓店面租賃價格，每坪月租約為1,000元等情，有原告提出之591租屋網查詢資料影本1份附卷可參（見本院卷第184頁），尚足採信。是依市場價額，系爭房屋之每月租金應可達44萬6,000元（計算式：1,474.98×0.3025×1,000＝446,181，元以下四捨五入）。況證人即當初介紹兩造認識並協助兩造訂立系爭

租約之地政士連莉晴結證稱：被告曾經將房子轉租給賣場，租金1天1萬等語（見本院卷第201至202頁），足認被告出租系爭房屋之租金確可達每月30萬元。與此相較，原告依系爭租約第8條約定所得請求之以租金2倍為計算之違約金僅為每月20萬元，實難認為過高。系爭租約約定之租金固為每月10萬元，惟此為租賃關係存續中雙方當事人所約定之主觀價值，原告於租賃關係終了後所受之損害應以客觀價值為準，故自不能以每月10萬元計算原告所受損害，併此說明。另原告已於系爭租約租期屆滿前2次通知被告租期屆滿時將不再續租，惟被告於租期屆滿後仍持續占用系爭房屋，並於系爭房屋前豎立告示牌表明將持續占用，以永續經營餐廳事業等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣、㈤），已堪認定，可見被告係明知租期已屆滿而仍欲永續占用，違約情節顯屬重大。是以，本院審酌上開一切情狀，認系爭租約第8條約定之懲罰性違約金按租金2倍為計算，難謂過高，應無酌減之必要。故原告依系爭租約第8條約定，請求被告自112年12月12日起，按月給付原告每月20萬元之違約金，為有理由。

㈣被告所辯，均不足採：

1.被告固抗辯：原告應依民法第148條第2項、第431條第1項規定，償還被告興建系爭房屋之費用，故對原告有2,750萬元之債權，主張抵銷等語。惟本於契約自由原則，兩造如有特別約定系爭房屋應以原告為起造人、所有權歸原告所有，作為系爭租約租金低於市場行情價額、興建系爭房屋至可營業之日止之租金僅收取原訂租金之一半之條件，則自難謂仍有民法第431條第1項規定之適用，亦難謂原告有何違反民法第148條第2項之誠實信用原則規定。經查：連莉晴另結證稱：當初兩造訂約時，有言明系爭房屋由被告出資興建，登記為原告所有，原告則以減收租金作為對價，所以才租那麼便宜，那塊土地是市區的土地，租金比當時農地的租金還便宜；原本是約定1個月租金10萬元，但因為是空地要蓋房子，要時間，還不能營業，所以希望原告可以優惠，原告就

說營業之前租金都算一半，就是每個月5萬元等語（見本院卷第201頁）；而系爭房屋之起造人為原告，並登記為原告所有，又系爭租約備註第2點約定：「租金支付自簽約日起至建物完成可開始營業止之期間，折算2分之1計租金。」等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡、㈢）；另系爭租約備註第3點約定：「10年租金甲方不調漲，但房屋稅由乙方負責繳納。」等情，有系爭租約影本1份存卷可佐（見本院卷第27至34頁）。綜合上開事證，兩造於訂約時有特別約定系爭房屋由被告出資興建，而以原告為起造人、所有權歸原告所有，作為租金僅每月10萬元、10年間均不調漲，且系爭房屋可營業之日以前之租金僅每月5萬元之對價等情，應足認定，則被告興建系爭房屋之費用，依上開約定，應由被告自行負擔，故被告上開抗辯，尚難憑採。

2.被告固另抗辯：簽訂系爭租約時，有交付原告押租金20萬元，主張抵銷等語。惟查：按押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的。是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始能產生（最高法院88年度台上字第1938號判決意旨參照）。是以，被告有交付原告押租金20萬元等情，固為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡）而已足認定，惟被告既尚未返還系爭房屋，則其押租金返還請求權尚未發生，自無從以此尚未發生之債權主張抵銷，故被告就此部分之抗辯，亦不足憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第8條約定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。末按客觀選擇合併係原告主張二以上得兩立之給付請求權或形成權為訴訟標的，請求法院擇一訴訟標的為判決（最高法院91年度台上字第2577號判決意旨參照），法院認其中之一請求為有理由時，就原告其餘之請求即不必裁判（最高法院95年度台上字第2850號判決意旨參照）。是以，就原告請求騰空遷讓返還系爭房屋部分，本院

既已依民法第767條第1項前段規定准許原告請求，則其就民法第455條規定、系爭租約第8條約定請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　王筆毅

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　劉家蕙