

臺灣南投地方法院民事判決

111年度重訴字第1號

原告 百騏開發股份有限公司

法定代理人 陳梓銘

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被告 宏和商貿有限公司

法定代理人 王韻龍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○○○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖拾貳萬貳仟零肆拾捌元及其中新臺幣伍拾貳萬貳仟零肆拾捌元自民國一一〇年四月十五日起、其餘新臺幣肆拾萬元自民國一一〇年八月十二日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一〇年四月二十三日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣參佰伍拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零柒拾萬伍仟參佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算，此觀公司法第24條規定甚明。次按有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；清算人之職務如左：一、了結現務，

01 二、收取債權、清償債務，三、分派盈餘或虧損，四、分派
02 賸餘財產，清算人執行前項職務，有代表公司為訴訟上或訴
03 訟外一切行為之權，但將公司營業包括資產負債轉讓於他人
04 時，應得全體股東之同意。公司法第113 條準用同法第79條
05 、第84條亦有明文。而公司解散後，尚須經清算程序，了結
06 其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結
07 前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，必待清算完結後
08 ，公司之人格始歸消滅。經查：被告於民國110 年6 月4 日
09 經經濟部110 年6 月4 日經授中字第11033331790 號函解散
10 登記，此有經濟部中部辦公室111年1月12日經中三字第1113
11 3015300號附卷可稽（見本院卷第27頁），則依公司法第24
12 條規定，被告即應進入清算程序，惟被告迄今仍未向公司所
13 在地之法院陳報清算人及選任清算人，此有臺灣彰化地方法
14 院110年10月18日彰院毓民字第1109010012號函在卷可參
15 （見中院110 年度重訴字第152 號卷第183 頁），足見被告
16 迄今尚未完結清算程序，故被告之法人格仍屬存續。而依被
17 告之變更登記之記載（見本院卷第51頁至第54頁），被告登
18 記之董事（股東）僅有王韻龍1 人。是依前揭規定，應以王
19 韻龍為被告之法定代理人，並代表被告為訴訟行為，被告即
20 應進入清算程序並以董事即王韻龍為清算人而為本件被告之
21 法定代理人。

22 二、原告起訴主張略以：

23 (一)被告於109年2月14日向原告承租門牌號碼南投縣○○市○○
24 路000○○號房屋（下稱系爭房屋）並簽立房屋租賃契約（下
25 稱系爭租約），約定租期自109 年3 月20日起至111 年3 月
26 19日止，每月租金新臺幣（下同）20萬元，且被告應交付押
27 金60萬元。惟被告僅交付押金50萬元，且於租賃期間之109
28 年9月後即未再繳納租金，故自109年9月20日至110年4月19
29 日止共積欠7個月合計140萬元租金未給付，經扣除上開押金
30 50萬元後，尚積欠租金90萬元，故依系爭租約之約定向被告
31 請求給付積欠之租金90萬元。又原告於110 年3 月16日以民

01 事起訴狀繕本之送達向被告通知於其收受通知後7日內補繳
02 租金，逾期未給付即逕行終止系爭租約；惟被告於110年4月
03 14日收受民事起訴狀繕本後，迄今仍未補繳租金，則系爭租
04 約已於110年4月22日終止，原告自得依系爭租約第6條2項、
05 民法第455條、第767條等規定向被告請求騰空遷讓返還系爭
06 房屋，並請求擇一為有利原告之判決。

07 (二)又系爭租約業於110年4月22日終止，被告已無任何占有使用
08 系爭房屋之權限，惟被告仍在系爭房屋內堆置木材木屑，核
09 屬無權占有系爭房屋，則被告無合法正當權源，占有使用系
10 爭房屋，即獲得相當於租金之利益，而使原告受損害，原告
11 自得依不當得利法律關係，請求被告返還所受利益；另參酌
12 系爭租約第3條之約定，應以系爭房屋每月租金20萬元為計
13 算相當於租金之不當得利之基準，並自系爭租約終止翌日即
14 110年4月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
15 於租金之不當得利20萬元；再者，依系爭租約第6條第2項之
16 約定，被告迄今尚未將系爭房屋返還原告，故被告應自110
17 年4月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於
18 每月租金1倍之違約金20萬元。

19 (三)此外，被告因系爭房屋於租賃期間所生之電費為22,048元，
20 依系爭租約第4條第6項應由被告繳納而未依約繳納並已由
21 原告代墊。故原告自得依系爭租約、無因管理等規定向被告
22 請求給付代墊之電費22,048元，並請求本院擇一為有利原告
23 之判決。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；
24 被告應給付922,048元（含積欠租金90萬元、代墊電費22,04
25 8元）及其中522,048元自民事起訴狀繕本送達翌日即110年4
26 月15日起、其餘40萬元自民事準備(二)狀繕本送達翌日即110
27 年8月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
28 暨自110年4月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告
29 40萬元；願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告則抗辯略以：

01 被告法定代理人本人王韻龍未曾親自向原告承租系爭房屋，
02 僅係因案監行完畢後，想要開設公司，故以5、6萬元之價格
03 向會計師購買被告之公司牌，其他事情均不知悉。因此，原
04 告之請求與被告法定代理人王韻龍無關。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張被告於109年2月14日向原告承租系爭房屋並簽立系
07 爭租約，約定租期自109年3月20日起至111年3月19日
08 止，每月租金20萬元，且被告應交付押金60萬元。惟被告僅
09 交付押金50萬元，且於租賃期間之109年9月後即未再繳納租
10 金，故自109年9月20日至110年4月19日止共積欠7個月合計14
11 0萬元租金未給付，經扣除上開押金50萬元後，尚積欠租金90
12 萬元。又原告於110年3月16日以民事起訴狀繕本之送達向
13 被告通知於其收受通知後7日內補繳租金，逾期未給付即逕行
14 終止系爭租約，嗣被告於110年4月14日收受民事起訴狀繕本
15 後，迄今仍未補繳租金，則系爭租約已於110年4月22日終
16 止；另被告因系爭房屋於租賃期間所生之電費為22,048元，
17 並未依約繳納並已由原告代墊電費22,048元等情，業據其提
18 出系爭租約及公證書、存證信函、台灣電力公司繳費通知
19 單、民事起訴狀為證，且有送達證書在卷可參（中院110年
20 度重訴字第152號卷第23頁至第29頁、第35頁至第37頁、43
21 頁至第45頁、第51頁至57頁、第61頁至第63頁、第11頁至第1
22 7頁、第83頁），而被告對上情亦未予以爭執，自堪信原告此
23 部分主張為真實。

24 (二)原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，有無理由？

25 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。

26 民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原因，請
27 求返還房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而
28 僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被無權占
29 有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源
30 之事實證明之。次按，租約於終止後，即當然消滅，承租人
31 單方面之繼續使用原租賃物，應為無權占有之法律關係。是

01 以，租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求
02 返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所
03 有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。復
04 按，定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
05 前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450 條第3 項
06 之規定，先期通知，民法第453 條定有明文。而契約之終
07 止，有約定終止與法定終止之分，無論何種終止，均有使契
08 約關係自終止時起向將來消滅之效力。則當事人任一方欲終
09 止契約時，應將終止之意思表示向他方當事人為之，此為民
10 法第263 條準用第258 條之規定甚明。又依民法第263 條準
11 用第258 條第1 項及第94條、第95條第1項規定，終止權之行
12 使，應向他方當事人以意思表示為之，其以對話為意思表示
13 者，其意思表示以相對人了解時，發生效力；非對話為意思
14 表示者，其意思表示以通知到達相對人時，發生效力。是
15 以，契約當事人任一方於契約期間屆滿之前，欲單獨終止契
16 約時，應將終止之意思表示向他方當事人為之。

17 2.經查：

18 (1)原告於110 年3 月16日以民事起訴狀繕本之送達向被告通知
19 於其收受通知後7日內補繳租金，逾期未給付即逕行終止系
20 爭租約；惟被告於110年4月14日收受民事起訴狀繕本後，迄
21 今仍未補繳租金，系爭租約已於110年4月22日終止等情，業
22 如前述，揆揭上開說明，系爭租約已不復為被告占用系爭房
23 屋之正當權源；此外，被告復未舉證證明有何占用系爭房屋
24 之正當權源，則被告自110 年4月22日翌日即110 年4月23
25 日起無權占用系爭房屋乙節，洵堪認定。

26 (2)至被告抗辯被告法定代理人王韻龍本人並未親自向原告承租
27 系爭房屋，其係以5、6萬元之價格向會計師購買公司牌，其
28 他事情均不知情，原告之請求與被告法定代理人王韻龍無關
29 等等。惟被告之法定代理人原為吳旻軒，且係由被告之法定
30 代理人吳旻軒與原告於109年2月14日簽立系爭租約，嗣被告
31 之法定代理人陸續變更法定代理人為甘錄銘、陳文賓、王韻

龍等情，此有系爭租約、經濟部中部辦公室111年1月12日經中三字第11133015300號在卷可參（見中院110 年度重訴字第152 號卷第29頁、本院卷第27頁至第57頁）；然而，系爭租約係由被告之法定代理人吳旻軒與原告所簽立，嗣被告之法定代理人固陸續變更法定代理人為甘錄銘、陳文賓、王韻龍，惟基於法人格之同一性，被告之法人格，不因法定代理人之變動而有所變動，則兩造間之系爭契約既未於法定代理人變更時終止，故原告以被告未補繳租金為由而依系爭租約之約定向被告終止系爭租約，仍屬合法。是被告此部分所辯，即非可採。

3.基上，被告自110 年4月23 日後即無權占用系爭房屋，原告依民法第767 條第1 項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

(三)原告主張被告僅交付押金50萬元，且於租賃期間之109年9月後即未再繳納租金，自109年9月20日至110年4月19日止共積欠7個月合計140萬元租金未給付，經扣除上開押金50萬元後，尚積欠租金90萬元，且於租賃期間所生之水電費22,048元亦未依約繳納並已由原告代墊等語。經查：

1.觀諸系爭租約第5條第3項約定：乙方（被告）如有積欠租金、水電費或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金、水電費及損害金額，甲方（原告）得由押金優先扣抵之等語（見中院110 年度重訴字第152 號卷第27頁）。而被告僅交付押金50萬元，且於租賃期間之109年9月後即未再繳納租金，自109年9月20日至110年4月19日止共積欠7個月合計140萬元租金未給付，經扣除上開押金50萬元後，尚積欠租金90萬元，且於租賃期間所生之水電費22,048元等情，已如前述，是原告主張依系爭租約之法律關係向被告請求給付扣除押金50萬元後所積欠之租金90萬元，應認可採。

2.復依系爭租約第4 條第6 項約定：租賃期間土地及房屋稅捐（地價稅、房屋稅）由甲方（原告）負擔…乙方（被告）所使用之水電費及營業必須繳納之稅捐由乙方（被告）自行負

擔等語（見中院110 年度重訴字第152 號卷第26頁）。足見兩造已約定就系爭房屋於租賃期間所生之電費應由被告負擔。又原告為被告代墊系爭房屋於租賃期間所生之電費22,048元一節，業經認定如前，則原告自得依系爭租約第4 條第6 項之約定向被告請求給付代墊之電費22,048元。

3.基上，被告自109年9月20日至110年4月19日止共積欠140萬元租金未給付，經扣除押金50萬元後，尚積欠租金90萬元，且於上開租賃期間所生之電費合計22,048元，亦未依約繳納並已由原告代墊。是原告自得依系爭租約之法律關係請求被告給付積欠之90萬元租金及代墊電費22,048元，合計922,048元。

(四)原告請求被告應按月向原告給付租金1倍即20萬元違約金至遷讓日止，有無理由？

1.按違約金，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 條第2 項定有明文。依此規定，違約金可分為「損害賠償額預定性」及「懲罰性」之二種，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。而除當事人另有訂定外，違約金應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。再按民法第252 條規定，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，故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。另按法院依民法第252 條規定，審核違約金是否過高情事，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標

01 準。並依違約金係屬於懲罰性質或屬於損害賠償總額預定之
02 性質而不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況
03 及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依
04 當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，若所約定之額
05 數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲
06 罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。

07 2.經查：

08 (1)觀諸系爭租約第6 條第2項約定：「乙方（被告）違反約定
09 使用土地、房屋或拖欠租金逾期二個月以上未繳租金，以違
10 約論，甲方（原告）得寄發存證信函終止租約並向法院申請
11 強制執行收取租金，並限期搬遷，乙方（被告）應即將租賃
12 物回復原狀清空遷讓交還。若乙方（被告）不交還，甲方
13 （原告）得向乙方（被告）請求未返還房屋期間之相當月租
14 金額外，並得請求相當月租金一倍（未足一個月者，以日租
15 金折算）之懲罰性違約金至遷讓之日止」等語（見中院110
16 年度重訴字第152 號卷第27頁）。由上開約定可知，該違約
17 金係以強制債務即被告遵期清空遷讓返還系爭房屋之履行為
18 目的，乃在確保債權效力所約定之強制罰，性質上屬懲罰性
19 違約金，於債務人給付遲延時，債權人即得請求給付。本件
20 原告已於110年4月22日合法終止系爭租約，被告迄今仍未返
21 還系爭房屋，則原告依上開約定請求被告給付違約金，並無
22 不合。

23 (2)而該懲罰性違約金是否相當，尚須依個案審酌自應依一般客
24 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形。本院審酌如
25 下：原告為系爭房屋之出租人，而被告於系爭租約終止後，
26 迄今尚未返還原告等情，業經本院認定如前，則本件被告因
27 上開行為致原告所受之損害為其未能依約取得租金而有受相
28 當於租金金額之損害；又審酌被告因遲未遷還系爭房屋予原
29 告，雖造成原告另行自由處分之困難，惟被告業於110年6月
30 4日為解散登記，則被告依常理應無繼續營業之情事，則被
31 告並未受有任何利益等情。因此，原告自系爭租約終止後翌

01 日即110年4月23日起無法就系爭房屋為使用收益所受之損
02 害，該項損害自得依系爭租約原定租額每月20萬元計算，故
03 兩造以系爭租約第6條第2項約定違約金以相當月租金1倍即2
04 0萬元計算，核無過高之情形。

05 (3)基上，原告請求被告給付自110年4月23日起至返還系爭房屋
06 之日止，按月給付20萬元違約金，亦屬有據。

07 (五)至原告雖主張被告應給付自系爭租約終止翌日即110年4月23
08 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不
09 當得利20萬元等等。然而：

10 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
11 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
12 179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃
13 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能
14 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常
15 之觀念，而無權占有他人房地者，亦可能獲得相當於租金之
16 利益。故被告於系爭租約於110年4月22日終止後，仍繼續無
17 權占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損
18 害，足使被告獲有相當於租金之利益。

19 2.惟依同一事實，於同一當事人間具備二個以上之法律要件，
20 成立有同一目的之二個以上之請求權狀態，即學說所謂請求
21 權併存或競合，如權利人行使其中一請求權已達目的，則其
22 他請求權應不得再為行使。因此，若租約約定承租人於租賃
23 期滿或終止租約後，承租人不交還房屋，自租賃期滿或終止
24 租約之翌日起，應支付違約金，則出租人因承租人不履行返
25 還租賃物所得請求不履行債務之損害，應以該約定之違約金
26 為限。倘該約定之違約金已經受償，出租人因承租人債務不
27 履行之損害賠償請求權已獲滿足，不得再依不當得利之規
28 定，請求賠償相當於租金之損害（最高法院95年度台上字第
29 2244號判決意旨參照）。是以，被告自系爭租約於110年4月
30 22日終止後，仍繼續占有系爭房屋，雖無法律上之原因受有
31 利益，惟原告自110年4月23日起至返還系爭房屋之日止因此

所受之損害，已可由前述之違約金填補，則依上開說明，原告即不得再依不當得利之法則請求被告給付同一時期相當於租金20萬元之不當得利，以避免重複受償獲利。是原告此部分主張，自非可採。

五、綜上所述，系爭租約業於110年4月22日終止而消滅，原告依民法第767條第1項、系爭租約等法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及給付922,048元（含積欠租金90萬元、代墊電費22,048元）及其中522,048元自民事起訴狀繕本送達翌日即110年4月15日起、其餘40萬元自民事準備(二)狀繕本送達翌日即110年8月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自110年4月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付給付20萬元違約金，均有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。

七、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
民事第二庭 法 官 鄭順福

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
書記官 施涵雯