臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2806號

原　　告　李密

訴訟代理人　涂成樞律師

被　　告　翊立科技有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　曾永宏

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告曾永宏應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號12樓房屋騰空返還原告。

二、被告曾永宏應給付原告新臺幣194,040元，及自民國113年3月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。暨自113年9月20日起至履行第1項聲明日止，按月給付原告新臺幣18,000元，及按年息5%計算之利息。

三、被告翊立科技有限公司應將電號00000000000移轉至原告名下。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣43萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,281,473元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項於原告以新臺幣6萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣194,040元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。

解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第24條、第25條、第322 條第1項、第8條第2項分別定有明文。查被告翊立科技有限公司（下稱翊立公司，與被告曾永宏合稱被告，分則逕稱翊立公司、曾永宏）於民國109年5月18日解散，並選任曾永宏為清算人，有該公司商工登記公示資料查詢（見本院卷第49頁）、股東同意書（見限閱卷）各1紙在卷可佐，則翊立公司雖已解散，須俟清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣，公司法人格始因清算完結而消滅，而其既未完成清算程序，法人格仍存續，就本件訴訟自有當事人能力，並應以選任清算人曾永宏為法定代理人。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)緣曾永宏向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號12樓房屋（下稱系爭房屋），約定應每月給付租金新臺幣（下同）18,000元。因租期已於民國113年9月20日屆滿，然迄今未將系爭房屋返還原告而為無權占有，且租賃期間積欠租金共計194,040元亦應清償。又曾永宏竟將擅自系爭房屋之電表（電號：00000000000，下稱系爭電號）登記於翊立公司名義之下，亦應登記回原告名下。

(二)訴之聲明及對應之請求權基礎：

1.「曾永宏應將系爭房屋騰空返還原告。」：民法第455條、第767條第1項前段規定。

2.「曾永宏應給付原告194,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自113年9月20日起至履行第1項聲明日止，按月給付原告18,000元，及按年息5%計算之利息。」：民法第439條規定、系爭租約第3、4、19條約定；民法第179條規定。

3.「曾永宏或翊立公司應將系爭電號移轉至原告名下。」：民

法第767條第1項規定。

4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)本件原告主張都無理由。且就欠租部分，系爭房屋之馬桶故障需修設更換，曾永宏也於112年9月11日更換完成，費用1萬元，且原告承諾馬桶、廚房之更換，又因修繕房屋使地板起導致主臥室無法使用。上開修繕乃房東之義務，原告後來對於修繕問題不予理會，被告可就因上開使用滅失列減損，主臥室及廚房部份租金每月應減除8,000元。

(二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、系爭房屋為原告所有，此有建物登記謄本可佐（見113年度重簡字第663號卷【下稱重簡卷】第83頁），而原告與曾永宏就系爭房屋簽訂原證3租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自112年9月20日起至113年9月20日止，曾永宏應按月給付原告租金18,000元，亦有系爭租約在卷可憑（見重簡卷第27頁），且上開各情為兩造所不爭執，堪以認定。

四、本院之判斷：

(一)第1項聲明返還系爭房屋部分：

民法第455條規定「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」、第767條第1項前段「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」。系爭租約約定之租期已於113年9月20日屆滿，有系爭租約可佐（見重簡卷第27頁），曾永宏亦不予爭執，並自陳系爭房屋內還留有家具、物品等語（見本院卷第26頁）。則租期屆滿，曾永宏即應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，否則其繼續占有即乃無正當法律權源而為無權占有，是原告依上開規定請求被告將系爭房屋騰空返還原告，自於法有據。

(二)第2項聲明給付欠租及未來不當得利之部分：

1.民法第439條前段規定「承租人應依約定日期，支付租

金」；系爭租約第3、4、5條約定「租約每月18,000元，乙方（即曾永宏，下同）不得藉任何理由拖延或拒納。」、「租金應於每月20日以前繳納、每次應繳1個月份，乙方不得藉故拖延。」、「乙方應於訂約時，交餘甲方（即原告）24,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方騰空、交還系爭房屋後無息退還押租保證金。」（見重簡卷第27頁）。按押租金（即保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。民事訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」。

2.原告主張截至113年9月20日系爭租約屆滿為止，曾永宏積欠租金抵充押金24,000元後共計194,040元（計算式：20,040＋18000×11－24,000＝194,040）等語（見本院卷第43頁），曾永宏否認並辯稱原告之計算式有問題等語（見重簡卷第89-93頁）。經查：

⑴原告主張兩造簽訂系爭租約時，口頭約定被告先前舊租約所積欠之2個月租金36,000元與結算至112年8月之代墊電費33,960元抵銷後，應併入系爭租約9月之租金，則被告112年9月租金應為20,040元（計算式：36,000－33,960＋18,000＝20,040）等語（見重簡卷第14頁）部分：

①曾永宏亦自陳被告與原告口頭合議電費結算至112年8月18日原告需付被告電費33,960扣除租金等語（見重簡卷第91頁），是原告主張欠租應先扣除代墊電費33,960元部分，確屬有據。

②另曾永宏辯稱原告主張結算電費抵扣租金至112年8月18日以代墊相抵，但112年7月2日所付之租金實際日期卻是112年7月之租金，被告所付之租金為提前支付，原告算式顯有錯誤等語（見重簡卷第89頁）。然為原告所否

認，且由曾永宏辯稱「結算至112年9月20日（按：即系爭租約開始前）租金應為－23,960元（計算式：『20,000』－33,960－10,000＝－23,960）原告所計算之算式有誤」等語（見重簡卷第91頁），可知曾永宏其實亦自承截至系爭租約開始前，積欠2個月租金，蓋其主張租金每月應減除8,000元，即每月租金僅為1萬元，而『20,000』即為2個月租金每月扣除8,000元所得出，堪認原告主張確屬真實，堪以採信。

③綜上，是原告主張被告112年9月租金應為20,040元（計算式：36,000－33,960＋18,000＝20,040）等語（見重簡卷第14頁），堪以採信。

⑵原告主張被告自簽訂系爭租約後，從未支付租金，即未支付系爭租約第1個月之租金20,040元（此數額之由來如前所述）及後續11個月每月18,000元之租金等語（見本院卷第43頁），並提出原證4、9原告存摺交易紀錄為憑（見重簡卷第29-30、107-111頁）。曾永宏對於未繳上開租金之事實並未否認（見重簡卷第89頁），然辯稱因原告未盡房東對於租賃房屋之修繕義務，致需更換馬桶、且廚房無法使用、主臥室地板凸起無法使用，故租金每月應減除8,000元，即每月應為1萬元等語（見重簡卷第89-91頁）。由於原告否認曾永宏所辯更換馬桶、廚房無法使用、主臥室地板凸起無法使用之情事，亦反對曾永宏單方主張租金每月應減除8,000元等語（見重簡卷第104頁；本院卷第24頁），曾永宏對此有利事項並未舉證以實其說，復未具體說明並舉證何以每月租金應減除8,000元、此數額是扣除何等項目及金額、有何證據可資為憑，是依民事訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，曾永宏上開所辯難信為真。從而，原告主張曾永宏於系爭租約之租約期間，從未給付租金，抵充押租金24,000元後，曾永宏應給付原告積欠租金194,040元（計算式：20,040＋18000×11－24,000＝194,040），

爰依民法第439條規定、系爭租約第3、4、19條約定請求曾永宏如數給付，於法自屬有據。

⑶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5。」、「寄存送達，自寄存之日起，經10日發生效力。」，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條、民事訴訟法第138條第3項定有明文。原告請求上開之欠租194,040元，乃給付無確定期限，是原告依上開規定，請求曾永宏給付194,040元之法定遲延利息，即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法即屬有據。而本件起訴狀繕本於113年3月6日因寄存送達於曾永宏，有卷附之送達證書可按（見重簡卷第49頁），揆之前開規定，本件送達於000年0月00日生效，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即113年3月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據。

2.另就第2項聲明後段「暨自113年9月20日起至履行第1項聲明日止，按月給付原告18,000元，及按年息5%計算之利息。」部分：

⑴民法第450條第1項規定「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」、第179條前段「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照），占有房屋亦同。

⑵又民法第229條第1項規定「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」、第233條第1項前段「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。」、第203條「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5。」。

⑶系爭房屋之租期已於113年9月20日屆滿，且原告係於屆滿前以曾永宏欠租達2個月以上終止租約請求返還系爭房屋為由提起本件訴訟（見重簡卷第11-18頁），可見原告反對曾永宏於租期屆滿後繼續使用系爭房屋，依民法第450條第1項規定，兩造間之租賃關係已於113年9月20日屆滿時消滅，是曾永宏仍繼續占有系爭房屋係無正當權源，核屬無權占有，並因此獲有相當於租金之利益，致原告受有損害。另就不當得利之數額，原告主張以系爭租約約定之租金即每月18,000元為計，堪認合理妥適。是原告依民法第179條規定，請求曾永宏自113年9月20日起至將系爭房屋騰空返還原告之日止，按月給付原告18,000元之不當得利，且該直至騰空返還前應按月給付之不當得利，乃給付有確定期限，故但凡曾永宏未遵期給付，原告自得依上開規定請求該當月不當得利按年息5%計算之利息。

⑷是原告聲明請求「暨自113年9月20日起至履行第1項聲明日止，按月給付原告18,000元，及按年息5%計算之利息。」，於法自屬有據。

(三)第3項聲明移轉系爭電號部分：

1. 民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」。按以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判參照）。
2. 原告主張兩造系爭租約第19條約定租賃期間由曾永宏自行負擔電費，故當時原告同意將系爭電號過戶至曾永宏名下，由

曾永宏自行向台電繳付電費；詎料曾永宏竟未經原告同意，擅自將系爭電號登記至翊立公司名下，而兩造間之系爭租賃關係已因租期屆滿而終止，原告自得本於租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求曾永宏返還系爭房屋，被告並應將系爭電號一併過戶移轉原告名下等語（見本院卷第44-45頁）。

3. 曾永宏自陳系爭房屋之系爭電號，確實登記在其經營之翊立公司名下，因翊立公司除系爭房屋外，尚有1辦公地點，系爭電號登記在翊立公司名下係為了報稅等語（見本院卷第26頁）；而系爭電號之用戶即翊立公司因積欠台灣電力股份有限公司台北西區營業處（下稱台電公司）113年8月、10月、11月之電費，共計101,847元，經台電公司依其與翊立公司間之供電契約法律關係為請求權基礎，訴請翊立公司給付101,847元及法定遲延利息，前經本院三重簡易庭於114年5月22日以114年度重簡字第445號民事簡易判決（下稱另案），認翊立公司雖於109年5月間解散，然揆諸上開程序部分之說明，其法人格於清算期間仍存續，故兩造間簽定之供電契約並不當然失效，翊立公司自應依約履行，故台電公司依其與翊立公司間之供電契約所為之聲明請求均有理由，故判命台電公司全部勝訴等情，有另案判決可佐（見本院卷第85-88頁），是系爭電號登記在翊立公司名下，且翊立公司之法人格現仍存續，堪認系爭電號現乃由翊立公司占有使用中，原告主張系爭電號登記至翊立公司乃未經其同意，且兩造間之系爭租賃關係已因租期屆滿而終止，曾永宏或翊立公司自無權再占有使用系爭電號等語，而翊立公司復未就其於系爭租約屆滿後有何繼續占有使用系爭電號之正當權源具體說明並為舉證，故翊立公司目前係無權占有系爭電號，並對原告就系爭房屋所有權之圓滿行使有所妨害，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求無權占有人即翊立公司應將系爭電號移轉至原告名下，於法自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第439條、

第179條規定、系爭租約第3、4、19條約定，聲明請求下列內容，為有理由，均應予准許：

1. 曾永宏應將系爭房屋騰空返還原告。
2. 曾永宏應給付原告194,040元，及自113年3月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。暨自113年9月20日起至履行第1項聲明日止，按月給付原告18,000元，及按年息5%計算之利息。
3. 翊立公司應將系爭電號移轉至原告名下。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

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擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　31　　日

民事第五庭　法　官　劉容妤

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　　114　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　楊鵬逸