

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第177號

原告 慶寶工業股份有限公司

法定代理人 黃河東

訴訟代理人 盧偉銘律師

李昱霆律師

被告 悠活水產股份有限公司

特別代理人 顧定軒律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣274,341元，及其中新臺幣166,984元自民國114年1月16日起、其中新臺幣107,357元自民國114年7月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣274,341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、原告主張：

- (一)原告與被告於民國110年4月2日就原告所有門牌號碼新北市○○區○○路00號之房屋（下稱系爭房屋）簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）178,500元，後續約定於每月15日給付次月租金，租賃期間自110年6月15日起至115年6月14日止，押租保證金為340,000元，並約定被告不得向原告主張以押租金抵付租金。詎被告自114年1月15日起即未給付原告租金，經原告於114年2月6日以存

01 證信函（下稱系爭存證信函）通知被告，限期被告應於114  
02 年2月12日清償積欠之全部租金，如屆期未清償，即終止系  
03 爭租約，並沒收保證金作為懲罰性違約金等情，被告屆期仍  
04 未清償，系爭租約已於114年2月12日終止，且因保證金已被  
05 沒收作為懲罰性違約金，亦無押金額餘額可供扣抵，是至系  
06 爭租約114年2月12日終止為止，被告已積欠 29日之租金共1  
07 72,550元。被告雖抗辯系爭存證信函未合法送達，不生催告  
08 之效力，惟於催告通知達到被告營業處所即生效力，且斯時  
09 被告尚有監察人得代被告收受，縱認該時點不生催告效力  
10 （假設語，原告否認之），於原告所提民事起訴暨聲請選任  
11 特別代理人狀繕本送達被告處時已生效；退萬步言，被告於  
12 114年11月12日開庭時收受原告之意思表示時，亦已生效。  
13 又被告於系爭租約終止後，仍未騰空返還系爭房屋與原告，  
14 應屬無權占有，甚者，被告仍將大量不易保存之冷凍食品存  
15 放於系爭房屋，原告為避免上開物品腐敗致生後續清運及回  
16 復系爭房屋至原有狀態之困難，只得自行負擔管理費成本，  
17 並代墊系爭房屋114年1月份管理費4,200元、114年1月份水  
18 費154元、114年1月電費55,275元、2月電費47,728元，共計  
19 107,357元。

20 (二)系爭租約已由原告於114年2月13日終止，被告對於系爭房屋  
21 即屬無權占有，依系爭租約第9條第1項、民法第767條第1項  
22 前段規定，被告應騰空返還系爭房屋予原告，並依系爭租約  
23 請求被告給付終止系爭租約前之尚欠租金172,550元，及依  
24 民法第179條、第184條規定，自114年2月13日翌日起至騰空  
25 返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金即178,500元  
26 之不當得利及損害，又依系爭租約第8條第4項約定，原告得  
27 向被告請求自114年2月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，  
28 按日給付月租金二倍即每月357,000元（每日11,900元）計  
29 算之懲罰違約金；另依系爭租約第7條第2項、第10條第8  
30 項，系爭房屋之114年1月份管理費4,200元、114年1月份水  
31 費154元、114年1月電費55,275元、2月電費47,728元，共計

01 107,357元，本應由被告負擔，已由原告代墊，依民法第176  
02 條無因管理、第179條不當得利規定，請求被告返還。

03 (三)又原告已於114年2月6日以系爭存證信函定一個月以上之相  
04 當期限，通知被告如不於其期限內為清償時，即就其留置物  
05 取償。自該日起算至原告起訴之日止，已逾相當期限，原告  
06 自得依系爭租約第9條第3項、民法第445條第1項、第936條  
07 第1項規定行使留置權，並就系爭物品取償，且依臺灣高等  
08 法院99年度上字第1278號判決意旨，留置權不以留置物為不  
09 動產之出奇人所占有為其發生要件，即使原告尚未取回系爭  
10 房屋之占有，亦無礙其留置權之行使。

11 (四)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告  
12 應給付原告279,907元，其中172,550元自114年1月15日起，  
13 107,357元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百  
14 分之5計算之利息。3.被告應自114年2月13日起至遷讓返還  
15 系爭房屋之日止，按月給付原告178,500元。4.被告應自114  
16 年2月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付11,900  
17 元。5.確認原告在上開第一至第四項之債權本金、利息暨被  
18 告應負擔之訴訟費用及將來強制執行之執行費用範圍內，對  
19 於被告放置在原告位於系爭房屋內之所有物品有留置權。6.  
20 確認原告就第五項所載物品之賣得價金，在上開第一至第四  
21 項之債權本金、利息暨被告應負擔之訴訟費用及將來強制執  
22 行之執行費用範圍內有優先受償之權利。7.上開第一至第四  
23 項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 24 二、被告答辯：

25 (一)被告之所以於114年1月15日起未繳納租金予原告，實係因被  
26 告之法定代理人嚴立煌於113年12月30日死亡，而無自然人  
27 可為被告繳納租金，原告雖謂其於114年2月6日以系爭存證  
28 信函通知被告限期繳納租金，而被告仍不支付，原告得終止  
29 租賃契約云云，然因被告已無可受意思表示之人，自不可因  
30 該等通知送達公司大樓即稱已生送達之效力，故難謂已生催  
31 告之效力。原告所稱監察人有代表公司收受送達之權限部

01 分，依照公司法第223條反面解釋，監察人僅於董事與公司  
02 間有相關行為時，始為公司之代表，或者公司對董事有訴訟  
03 時，始可代表公司為訴訟，法規並無監察人在一般情事時可  
04 代表公司。

05 (二)又原告雖主張依系爭租約第4條第3項規定，被告不得主張以  
06 押租金抵付租金，惟此應僅解釋為指在契約繼續期間，被告  
07 不得於未能繳付租金時，逕行主張以押租金抵付租金而已，  
08 依最高法院相關判決所示意旨，於本件兩造租賃關係消滅  
09 後，被告原所繳納之押租金，對於被告所曾積欠之租金範圍  
10 部分，當仍應發生「當然抵充」之效力，乃我國法規保護承  
11 租人之規定，應屬強制規定，不得以特約排除。又就原告依  
12 系爭租約第8條第1項主張沒收押租金作為懲罰性違約金之部  
13 分，本件既不生合法催告之效力，原告自不得主張沒收押租  
14 金，縱論原告催告之意思表示可生催告之效力，同前所述，  
15 實際上亦無任何自然人可為被告繳納租金。而本件違約金實  
16 亦屬過高，當可由鈞院予以酌減。

17 (三)就原告主張留置權及優先受償部分，依最高法院111年度台  
18 上字第114號民事判決要旨，可知不動產之出租人對於承租  
19 人離去時仍「置於」不動產內之物品，始可稱有留置權可  
20 言；而依臺灣高等法院99年度上字第1278號民事判決內容，  
21 原告仍不得謂已可排除被告對於系爭物品之占有外，縱日後  
22 有任何需行使留置權之必要，亦僅係被告果退出系爭房屋  
23 時，原告如何行使異議權之問題而已，且此時並無強制執行  
24 程序之進行，亦無其他債權人對系爭物品有主張取償之情形  
25 下，並無需此時以確認訴訟確認留置權及優先受償之確認利  
26 益。

27 (四)聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(1)若受不利判  
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 29 三、法院之判斷：

30 (一)原告主張被告向其承租系爭房屋，租賃期間自110年6月15日  
31 起至115年6月14日止，約定於每月15日給付次月租金178,50

01 0元，惟被告自114年1月15日起即未給付租金，且原告已代  
02 墊系爭房屋之114年1月份管理費4,200元、114年1月份水費1  
03 54元、114年1月電費55,275元、2月電費47,728元，共計10  
04 7,357元之事實，為被告不爭執，洵堪採信。

05 (二)原告主張系爭租約已因被告租欠租金而經原告於114年2月12  
06 日提前終止，被告為無權占有系爭房屋，依系爭租約第9條  
07 第1項、民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系  
08 爭房屋予原告，並依民法第179條、第184條規定，自114年2  
09 月13日起至騰空返還系爭房屋之日止，應按月給付原告相當  
10 租金即178,500元之不當得利及損害，及依系爭租約第8條第  
11 4項約定，自114年2月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，  
12 按日給付原告以月租金二倍即每日11,900元計算之懲罰違約  
13 金云云，惟被告所爭執，並以前詞置辯，查：

14 (1)按「乙方積欠租金達一個月以上，經甲方催告限期繳納仍不  
15 支付時，甲方得終止租賃契約並沒收保證金為懲罰性違約  
16 金。」系爭租約第8條第1項定有明文。此支付租金之催告，  
17 屬於意思通知之性質，其效力之發生，應準用同法關於意思  
18 表示之規定，而終止租賃契約，依民法第263條準用同法第2  
19 58條規定，則應向他方當事人以意思表示為之；又「向無行  
20 為能力人或限制行為能力人為意思表示者，以其通知達到其  
21 法定代理人時，發生效力。」、「對於無訴訟能力之人為送  
22 達者，應向其法定代理人為之。」民法第96條、民事訴訟法  
23 第127條第1項亦分別定有明文。次按股份有限公司之董事  
24 長，對外代表公司，此有公司法第208條第3項規定可參，本  
25 件被告為股份有限公司，依前開規定，即應由董事長為公司  
26 之法定代理人對外代表被告，並代為或代受意思表示。原告  
27 主張其已以系爭存證信於114年2月6日催告被告給付租金及  
28 於同年2月12日終止系爭租約云云，固提出台北迪化街郵局2  
29 2號存證信函為證（見卷一第45頁），惟查，被告之法定代  
30 理人嚴立煌於113年12月30日即已死亡，且未經選任其他人  
31 擔任董事長，此有除戶籍本及經濟部商工登記公示資料查詢

01 服務可佐，被告自113年12月30日起已無法定代理人得對外  
02 代為或代受意思表示，原告以系爭存證信函所為催告給付租  
03 金及終止系爭租約之意思表示自不生效力；原告雖將系爭存  
04 證信函另送達被告之監察人葉錦蓉，然監察人得為股份有限  
05 公司之代表者，僅限董事為自己或他人與公司為買賣、借貸  
06 或其他法律行為時，此參公司法第223條規定自明，自難認  
07 葉錦蓉得為被告代受此催告及終止意思表示之權。至原告另  
08 主張以起訴狀繕本送達為催告，或於114年11月12日言詞辯  
09 論期日當庭以言詞催告被告於次日給付租金云云，觀諸卷附  
10 起訴狀之內容，原告並未有任何向被告為限期給付租金之催  
11 告，難認有發生催告之效力，而原告於114年11月12日當庭  
12 向被告之特別代理人所為次日應給付租金之催告，依特別代  
13 理人之代理權僅係由法院審判長之選任而發生，使其得以無  
14 訴訟能力人或法人之名義代為或代受訴訟行為，與其所代理  
15 之當事人間，並無深切之感情或利害關係，且本件被告之特  
16 別代理人亦無管理公司之權限，尚難認其在訴訟上得代理被  
17 告受領原告行使私權所為催告給付租金之意思表示，是原告  
18 於114年11月12日所為言詞催告自不生效力，亦無發生終止  
19 系爭租約之效力。綜上，原告主張系爭租約已因被告租欠租  
20 金而經原告限期催告未繳後提前終止云云，並無可採。

21 (2)系爭租約既未經原告提前終止，租賃期限亦尚未屆至，被告  
22 占有系爭房屋即非屬無權占有，原告依系爭租約第9條第1  
23 項、民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房  
24 屋予原告，及依民法第179條、第184條規定，自114年2月13  
25 日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金即  
26 178,500元之不當得利及損害，並依系爭租約第8條第4項約  
27 定，請求被告給付自114年2月13日起至遷讓返還系爭房屋之  
28 日止，按日給付月租金二倍即每日11,900元計算之懲罰違約  
29 金，自屬無據。

30 (三)又原告主張被告自114年1月15日起即未給付租金，至114年2  
31 月12日止共欠172,550元，且原告已代墊系爭房屋之114年1

01 月份管理費4,200元、114年1月份水費154元、114年1月電費  
02 55,275元、2月電費47,728元，共計107,357元之事實，既為  
03 被告不爭執，則依系爭租約第3條第1項、第7條第2項所約  
04 定，被告應給付每月租金178,500元，並自行負擔交屋日起  
05 租賃系爭房屋期間之水費、電費、管理費，原告請求被告給  
06 付114年1月15日至114年2月12日止共29日之尚欠租金166,98  
07 4元（即178,500元 $\times$ 29/31=166,984元，小數點以下四捨五  
08 入），並就租賃期間為被告代墊之水費、電費、管理費共10  
09 7,357元，依民法第176條無因管理及同法第179條不當得利  
10 規定請求被告返還之，應屬有據；逾此部分之租金請求，則  
11 屬無據。至被告抗辯得以押租金抵充云云，依系爭租約第4  
12 條第2項、第3項約定：「租期屆滿或終止租賃契約，甲方應  
13 於乙方依約將租賃廠房交還清楚無誤時，無息返還押租保證  
14 金予乙方。但如乙方有未結清之應負擔費用或尚未清償因本  
15 租賃契約所生之任何債務，甲方得逕自押租保證金中扣除，  
16 如有剩餘，甲方應將餘額返還乙方；倘有不足，甲方得向乙  
17 方請求給付差額。」、「乙方不得向甲方主張以押租金抵付  
18 租金。」，兩造既已約定押租金應於租賃關係消滅時始發生  
19 抵充之效力，被告並無得於租賃期間內就押租金主張抵付租  
20 金之權利，被告前開抗辯，自無可採。

21 (四)原告另主張其已於114年2月6日以系爭存證信函定一個月以  
22 上之相當期限，通知被告如不於其期限內為清償時，即就其  
23 留置物取償，迄今已逾相當期限，原告自得依系爭租約第9  
24 條第3項、民法第445條第1項、第936條第1項規定行使留置  
25 權，並就留置物取償，爰請求確認原告本件所請求之債權本  
26 金、利息暨被告應負擔之訴訟費用及將來強制執行之執行費  
27 用範圍內，對於被告放置在原告位於系爭房屋內之所有物品  
28 有留置權，及確認原告就前項所載物品之賣得價金，在本件  
29 債權本金、利息暨被告應負擔之訴訟費用及將來強制執行之  
30 執行費用範圍內有優先受償之權利云云，查：

31 (1)系爭租約第9條固約定，被告於租期屆滿或終止租約時，應

01 將系爭房屋拆除清空交還原告，如系爭房屋內尚有被告之留  
02 置物，視為廢棄物，任憑原告進入系爭房屋內處分，惟系爭  
03 租約之租期尚未屆滿，亦未經原告提前終止，已如前述，原  
04 告依此約定主張就系爭房屋內之所有物品有留置權及優先受  
05 償之權利，自屬無據。

06 (2)又「稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發  
07 生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得  
08 留置該動產之權。」、「債權人於其債權已屆清償期而未受  
09 清償者，得定一個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如  
10 不於其期限內為清償時，即就其留置物取償；留置物為第三  
11 人所有或存有其他物權而為債權人所知者，應併通知之。債  
12 務人或留置物所有人不於前項期限內為清償者，債權人得準  
13 用關於實行質權之規定，就留置物賣得之價金優先受償，或  
14 取得其所有權。」民法第928條第1項、第936條第1、2項定  
15 有明文，本件原告並未占有系爭房屋內之物品，自難認原告  
16 有前開法條之留置權及就該等物品賣得價金有優先受償之權  
17 利存在。

18 (3)再按「本章留置權之規定，於其他留置權準用之。但其他留  
19 置權另有規定者，從其規定。」民法第939條定有明文，而  
20 民法第445條第1項規定：「不動產之出租人，就租賃契約所  
21 生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但  
22 禁止扣押之物，不在此限。前項情形，僅於已得請求之損害  
23 賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取  
24 償。」、第446條規定：「承租人將前條留置物取去者，出  
25 租人之留置權消滅。但其取去係乘出租人之不知，或出租人  
26 曾提出異議者，不在此限。承租人如因執行業務取去其物，  
27 或其取去適於通常之生活關係，或所留之物足以擔保租金之  
28 支付者，出租人不得提出異議。」、第447條規定「出租人  
29 有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留  
30 置物；如承租人離去租賃之不動產者，並得占有其物。承租  
31 人乘出租人之不知或不顧出租人提出異議而取去其物者，出

01 租人得終止契約。」、第448條規定：「承租人得提出擔  
02 保，以免出租人行使留置權，並得提出與各個留置物價值相  
03 當之擔保，以消滅對於該物之留置權。」，可知不動產出租  
04 人之法定留置權係屬特殊留置權，其成立要件或其效力，應  
05 從民法租賃關於法定留置權之規定，餘才準用民法第9章留  
06 置權之規定。而按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之  
07 法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法  
08 上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認  
09 判決除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具  
10 備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法  
11 院42年台上字第1031號判決意旨參照）。反之，如原告在私  
12 法上之地位受侵害之危險，並無從經由確認判決除去，其提  
13 起確認訴訟即難認有確認利益可言。本件原告主張其依民法  
14 第445條第1項規定就系爭房屋內之所有物品有留置權乙節，  
15 被告則抗辯原告就被告離去時仍置於系爭房屋內之物品始有  
16 留置權，且如原告日後有行使留置權之必要，亦僅係被告離  
17 去時，原告如何行使異議權之問題，此時並無強制執程序  
18 之進行，亦無其他債權人對該等物品主張，無確認利益等  
19 語，堪認原告得就系爭租約所生之債權，對於被告置於系爭  
20 房屋之物品行使出租人之法定留置權乙事，並無不明確之情  
21 形，僅係原告對於系爭房屋內之何物品有留置權、行使方式  
22 及將來得否優先受償，仍不明確，然此究非本件確認判決得  
23 以確認及除去，揆諸前開最高法院判決要旨，原告此部分確  
24 認之訴，即難認有即受確認判決之法律上利益，應予駁回。

25 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
26 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
29 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支  
30 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
31 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，

01 週年利率為5%。民法第229條、第233條第1項前段、第203條  
02 分別定有明文。原告請求被告給付114年1月15日之當月尚欠  
03 租金166,984元，係屬應於每月15日給付次月之租金，為有  
04 確定期限之給付，另原告請求被告給付代墊之水費、電費、  
05 管理費共107,357元，其給付則無確定期限，故原告分別請  
06 求自114年1月16日起及起訴狀繕本送達被告翌日（即114年7  
07 月10日）起，至清償日為止，按年息百分之5計算之利息，  
08 洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

09 (六)從而，原告依系爭租約、民法第176條及同法第179條規定，  
10 請求被告給付274,341元（即166,984元+107,357元），及其  
11 中166,984元自114年1月16日起、其中107,357元自起訴狀繕  
12 本送達翌日即114年7月10日起，均至清償日止，按年息百分  
13 之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之其  
14 餘請求，為無理由，應予駁回。

15 (七)本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38  
16 9條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依聲請  
17 為被告得供擔保免為假執行之諭知。至原告敗訴部分，其假  
18 執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

19 (八)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
20 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明

21 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

23 民事第七庭 法官 葉靜芳

24 以上正本係照原本作成

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

28 書記官 郭于濠