臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1710號

原　　告　林添義

被　　告　李澤林

000000000000000000

賴韋霖

詹淑惠即翔榮空調工程行

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告李澤林應將坐落於新北市○○區○○街○段000巷0○0號之建物（即同址7之1號建物旁之連結建物部分）騰空遷讓交還予原告及其他全體共有人。

二、被告李澤林應給付原告新臺幣30萬元。及自民國115年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告李澤林應自民國115年6月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣10萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告李澤林負擔10分之9，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣70萬元供擔保後，得假執行；但被告李澤林如以新臺幣213萬1,450元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣10萬元供擔保後，原告得假執行。但被告李澤林如以新臺幣30萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項原告於各期清償期屆至時，每期以新臺幣3萬3,000元供擔保後，各得假執行。但被告李澤林如每期各以新臺幣10萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款有所規定。查原告起訴時，訴之聲明為：「1.被告應將坐落於新北市○○區○○街○段000巷0○0號之建物（即同址7之1號建物旁之連結建物部分）騰空遷讓交還予原告及其他全體共有人。2.被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告一、二、三、四、五、六應自民國（下同）114年10月1日起至第一項房屋遷讓交還之日止，按月連帶給付原告10萬元（含租金收益損失5萬元及依約計算之二倍違約金5萬元）」（見本院卷第13頁）。嗣於民國115年9月7日變更聲明為「1.被告李澤林、被告賴韋霖、被告詹淑惠即翔榮空調工程行應將坐落於新北市○○區○○街○段000巷0○0號之建物（即同址7之1號建物旁之連結建物部分）騰空遷讓交還予原告及其他全體共有人。2.被告李澤林應給付原告114年12月到115年5月止之積欠租金30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告李澤林應自115年6月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告10萬元之違約金。4.被告李澤林、被告賴韋霖、被告詹淑惠即翔榮空調工程行應自115年6月1日起至第一項房屋騰空遷讓交還之日止，連帶按月給付原告5萬元之不當得利。5.原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第149至第155頁），核原告上開所為，乃屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、本件被告等三人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項規定，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告李澤林於114年9月1日向原告承租門牌編釘為新北市○

◯區◯◯街◯段000巷0◯0號之鐵皮廠房（下稱系爭房屋），約定月租金5萬元。詎料被告李澤林自114年10月1日起即未支付租金且行蹤不明，積欠已逾二期，業經原告終止租約。系爭房屋雖為未辦保存登記之建物，然實係坐落於同址7之1建物旁之附屬增建部分。兩者結構相連，且原告所持有之7之1號房屋稅單，其課稅面積已實質包含7之2號之範圍。系爭房屋之納稅義務人雖登記為原告林添義等4人，然原告本於共有人之身分，自得依法請求返還系爭房屋。又原告於115年1月9日至現場發現被告李澤林違法租約第12條約定，擅自容許被告賴韋霖、被告詹淑惠即翔榮空調工程行所有車輛進入系爭房屋非法停放占用，也非法轉租予樂美屋室內裝潢有限公司，致原告受有無法使用收益之損害，被告李澤林應依租約第6條約定每月給付按租金2倍計算之違約金10萬元。另外，原告於115年9月5日至現場時，依然堆滿大量由被告李澤林、被告詹淑惠即翔榮空調工程行執行冷氣空調工程業務所遺留之大量紙箱、保麗龍及垃圾，顯見被告等人未騰空遷讓房屋，共同無權占用狀態仍在持續中，成立共同侵權行為，原告自得依法請求被告等將系爭房屋騰空遷讓交還，並連帶給付不當得利、違約金。為此，依民法第821條規定、民法第767條、455條及租賃契約第6條、第12條、民法第421條第1項、民法第184條、185條及第179條等規定，提起本件訴訟。並聲明：如前述程序事項欄所載變更後訴之聲明。

二、被告等三人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠兩造就系爭房屋訂有系爭租約，約定租金每月50,000元，然被告自114年10月1日起即未給付租金，已積欠原告超過2個月以上租額，且迄至本件言詞辯論終結日止，被告仍未清償欠租並繼續占有系爭房屋等情，業據其提出稅單影本、系爭租約、存證信函、現場照片等影本為證(見本院卷第19頁至

第67頁）。又被告等三人對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同被告自認上開事實，堪信原告之主張為真實。

㈡系爭租約業於民國115年5月31日終止，原告請求被告李澤林騰空遷讓返還系爭房地，為有理由：

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。次按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前開規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條第1項前段、第440條第1項、第2項、第455條前段亦有明定。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第455條、第767條第1項前段、第821條定有明文。

2.次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人；受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能（最高法院96年度台上字第2772號、106年度台上字第187號判決意旨參照）。又稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定（最高法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。然考量房屋稅向房屋所有人徵收之（房屋稅條例第4條第1項前段參照），所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋處分權人，是房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，惟稅籍資料

及相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所有權或事實上處分權之佐證。故於未辦保存登記之建物，因無所有權登記資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義務人登記資料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常及大部分情形，亦係房屋之所有權人或事實上處分權人，始願意且須負擔該房屋之繳稅義務，故房屋納稅義務人誰屬，亦應可作為該房屋所有權人或事實上處分權人之認定參考，故未辦保存登記房屋若已申報設籍登記，如無其他反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該房屋之事實上處分權人。

3.經查，系爭房屋雖係未辦保存登記之建物，惟其結構與同址7之1號建物相連，為其附屬增建部分，且稅籍範圍已包含於7之1號房屋內，登記納稅義務人為原告及其餘共有人等情，業據原告提出稅單影本為證，堪認原告及其餘共有人實質取得系爭房屋之事實上處分權。

4.復查，被告李澤林向原告承租系爭房屋後，自114年10月1日起即未給付租金，積欠已達2期以上，經原告以起訴狀繕本送達日（115年5月31日）為終止租約後，系爭租賃關係業已消滅。被告李澤林於租約終止後仍占用系爭房屋，即屬無權占有。原告本於出租人地位及共有人身分，依民法第455條及第767條第1項前段、第821條規定，請求被告李澤林將系爭房屋騰空遷讓交還予原告及其他全體共有人，洵屬有據，應予准許。

㈢原告請求被告李澤林給付積欠租金30萬元，為有理由：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又押租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（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。

2.查兩造租賃契約約定，每月租金為5萬元，被告李澤林自114年10月1日起未付租金，經以押租金抵扣後，原告請求114年12月起至115年5月止共6個月之積欠租金計30萬元，及自115

年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核屬有據，應予准許。

㈣原告請求被告李澤林於民國115年6月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付違約金10萬元，為有理由；請求按月給付相當租金之不當得利5萬元，則無理由：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。查兩造系爭租賃契約第六條已明確約定，承租人於租期屆滿或租約終止後，若未即時遷讓交還房屋，應按日租金之兩倍即約定月租金兩倍（每月10萬元），給付原告違約金直至騰空遷讓返還房屋之日止。被告李澤林自114年10月1日起即未依約繳納租金，積欠已達2期以上，業經原告於115年5月31日合法終止租約，已如前述；本件被告李澤林於租約終止後仍未將系爭房屋騰空遷讓交還原告，自已構成違約。準此，原告請求被告自115年6月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付違約金10萬元，為有理由，應予准許。

2.次按，違約金係當事人為確保債務之履行，所約定債務人不履行債務時應支付之給付。違約金如屬「懲罰性違約金」，係以強制債務之履行為目的，於債務不履行時，債權人除得請求給付違約金外，固得請求履行債務或不履行之損害賠償；惟若違約金係屬「損害賠償總額預定性違約金」，則其金額乃係將債務不履行（包含遲延返還租賃物）所生之一切損害預先為估算與約定，債權人於主張該違約金後，即不得就同一債務不履行事實再行請求其他損害賠償或相當於租金之不當得利。

3.查兩造系爭租賃契約第6條約定被告李澤林於租期屆滿或終止後未返還房屋，應按日給付兩倍之違約金，觀其文義，乃係針對承租人「未依約返還房屋」此一違約狀態所設定之損害賠償總額預定。原告既已依該契約條款，訴請被告李澤林自115年6月1日起至返還房屋之日止，按月給付10萬元之違約金，且業經本院認為有理由（如前所述），該按月10萬元之違約金，本質上已包含被告李澤林因無權占有系爭房屋所

造成原告無法使用收益之損害（即相當於每月5萬元租金之損害金額）。是原告再請求被告應按月給付相當租金之不當得利5萬元，屬重複請求，為無理由，不應准許。

㈤原告請求被告賴韋霖、詹淑惠即翔榮空調工程行騰空遷讓交還房屋，及請求全體被告連帶給付不當得利、侵權行為損害部分，為無理由：

1.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條前段定有明文。又原告對於無權占有標的物主張權利者，須先就被告實際上占有該標的物之事實負舉證責任；倘被告實際上並未占有，原告自不得對之主張物上請求權或返還租賃物請求權。

2.查原告起訴主張被告賴韋霖、詹淑惠即翔榮空調工程行亦占用系爭房屋等情，固據提出系爭房屋115年1月9日之車輛停置照片、9月5日現場遺留之冷氣紙箱等件之照片為證。然觀諸原告所提之租賃契約書，承租人僅為「被告李澤林」一人；且卷附現場照片及現場事證，僅能證明系爭房屋於115年1月9日當天，有被告賴韋霖、詹淑惠即翔榮空調工程行所有之車輛停放，以及115年9月5日於系爭房屋內有堆置物品之客觀狀態而已。而上述車輛停放或堆置物品，究竟是何人所為？僅是暫時停放或堆置，或有長期停放或堆置情形？均不得而知，而原告並未提出任何其他具體事證，足以證明被告賴韋霖、詹淑惠即翔榮空調工程行實質上占有、使用系爭房屋，或該二人於系爭房屋營業及堆置物品等占有使用系爭房屋之事實存在，即無法認定被告賴韋霖、被告詹淑惠即翔榮空調工程行有占有使用系爭房屋之情事。

3.準此，原告既未能舉證證明被告賴韋霖、詹淑惠即翔榮空調工程行有何繼續占有、使用系爭房屋之事實，該二人即不成立不當得利或侵權行為，則原告逕列該二人為被告，請求其等應將系爭房屋騰空遷讓交還予原告及全體共有人，並連帶給付不當得利及損害賠償，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第421條第1項、第455條

前段、第767條第1項前段，請求被告李澤林應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付30萬元及自115年6月1日至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自115年6月1日起，按月給付原告10萬元為有理由，應予准許；逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並就被告部分依職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　劉以全

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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　溫凱晴