

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第930號

原告 鼎莊貿易有限公司

法定代理人 黃晏晏

訴訟代理人 陳尚敏律師

被告 吳瑛傑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○區○○路000巷0號之房屋騰空遷讓返還與原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬零貳佰捌拾捌元，及自民國一〇九年十二月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇九年五月三十一日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬貳仟元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，原告負擔十分之二。

本判決第一項遷讓房屋部分，原告以新臺幣肆拾參萬貳仟元預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾玖萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項部分，原告以新臺幣壹萬參仟肆佰貳拾玖元預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆萬零貳佰捌拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項金錢給付中各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬柒仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣伍萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
05 事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
06 民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原告起
07 訴時，原係聲明：一、被告應將門牌號碼新竹市○區○○路
08 000巷0號之房屋騰空遷讓返還與原告。二、被告應給付原告
09 新臺幣（下同）40,688元，及自起訴狀送達於被告之翌日起
10 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告應自民
11 國109年5月31日起至騰空遷讓第一項所示房屋之日止，按月
12 給付原告26,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償
13 日止，按年息百分之5計算之利息。四、被告應自109年5月3
14 1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原
15 告13萬元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按
16 年息百分之5計算之利息。五、訴訟費用由被告負擔。六、
17 如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。嗣於訴
18 訟進行中捨棄前開第3項關於不當得利之請求，並具狀更正
19 聲明為：一、被告應將門牌號碼新竹市○區○○路000巷0號
20 之房屋騰空遷讓返還與原告。二、被告應給付原告40,688
21 元，及自起訴狀送達於被告之翌日起至清償日止，按年息百
22 分之5計算之利息。三、被告應自109年5月31日起至騰空遷
23 讓第一項所示房屋之日止，按月給付原告13萬元，及自各期
24 按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
25 利息。四、訴訟費用由被告負擔。五、如獲勝訴判決，原告
26 願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷第115頁）。核原
27 告所為聲明之變更，其請求之基礎事實同一，且屬單純減縮
28 應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

29 二、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核
30 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
31 其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 （一）原告公司前將門牌號碼新竹市○區○○路000巷0號房屋
04 （下稱系爭房屋）租與被告作為營業網路倉儲使用，租期
05 自107年10月1日起至112年9月30日止，每月租金26,000元
06 （含車位租金）（以下簡稱系爭租賃契約）。詎被告竟違
07 反租賃契約，擅於系爭房屋開設神壇宮廟，致周遭鄰居檢
08 舉抗議，且自108年11月起即未按期繳付租金，經原告公
09 司於109年2月7日以存證信函通知被告後，被告於同年3月
10 3日出具切結書與原告公司，被告表示伊確有違約之情
11 事，並切結表示：「...2..今立書人同意，自立本切結書
12 之日起至民國109年5月31日前遷離宮廟，支付應繳租金全
13 部及承租期間所使用之全部電費，返還房屋予出租人鼎莊
14 公司……3.若有違約致使出租人受損害，應負擔損害賠償
15 責任，及自違約之日起，依租金之五倍之計付違約金予出
16 租人，承租人絕無異議。」。是雙方就系爭房屋之租賃關
17 係，至109年5月31日即告終止。

18 （二）兩造租賃契約既已於109年5月31日終止，原告對於被告
19 主張下列權利：

- 20 1. 原告本於出租人之地位，依民法第455條、系爭租賃契約
21 第6條及切結書之規定請求被告返還系爭房屋。
- 22 2. 被告積欠109年5月份租金26,000元及承租期間應付之電費
23 14,688元尚未繳付，爰依系爭租賃契約請求被告如數清
24 償。
- 25 3. 兩造租賃契約既於109年5月31日終止，被告本應於109年5
26 月31日遷出系爭房屋，然系爭房屋現仍遭被告違約占用，
27 致原告受有損害，依切結書第3條所示，被告願負擔損害
28 賠償之責任（自違約之日起，依租金之5倍計付違約
29 金），是原告依約請求被告按月支付違約金130,000元及
30 利息。

31 （三）為此，提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將門牌號碼新竹

市○區○○路000巷0號之房屋騰空遷讓返還與原告。2.被告應給付原告40,688元，及自起訴狀送達於被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自109年5月31日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告26,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.訴訟費用由被告負擔。5.如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告並非系爭房屋之有權占有人：

1. 被告向原告承租系爭房屋時，因信賴原告而未詳細查證房屋產權，直至109年4、5月間，接到友人通知系爭房屋已經進入法院拍賣程序後，才開始查詢法院拍賣及判決等相關資料，並向原告求證。依網路查詢之法院拍賣資料，系爭房屋之所有權人係訴外人鼎記公司，又鼎記公司已於104年間辦理解散登記，原告既非系爭房屋所有權人，且訴外人鼎記公司已辦理解散，顯然不可能委託原告管理系爭房屋，原告顯然係無權占有系爭房屋後出租，並無占有及管理系爭房屋之合法權源。原告既係無權占有系爭房屋，其請求返還房屋云云，均顯無理由。

2. 又訴外人莊民宗（鼎記公司解散前負責人）及原告公司前負責人莊克成前於105年間提出確認系爭房屋所有權存在訴訟，經本院以105年度訴字第490號判決原告之訴駁回，是莊民宗、莊克成均非系爭房屋所有權人，且其等依民法第959條規定，均為惡意占有人。

（二）被告有按時支付租金：

1. 關於原告請求109年5月之租金，被告業以現金支付給訴外人黃志弘（即原告公司負責人之弟），原告之主張與事實不符。

2. 退步言之，縱使認為被告未支付上開租金。因原告並非善意占有人，依民法第952條規定之反面解釋，惡意占有

01 人應不得為占有物之使用、收益，故原告依法不得出租系
02 爭房屋予被告，其簽署租約係無權處分行為，原告不得依
03 此請求被告支付租金。

04 3. 再退步言之，縱使認為原告得出租系爭房屋，查原告公
05 司之負責人黃晏晏，於107年9月間與被告簽署租賃契約過
06 程，因行使詐欺、偽造文書等手段而涉刑事不法，現已由
07 臺灣新竹地方檢察署檢察官以109年度偵字第8684號案提
08 起公訴，原告簽約前並未告知系爭房屋已遭法院查封，租
09 賃期間被告不受「買賣不破租賃」之保障，原告對此重要
10 事項故意隱匿，被告在陷於錯誤情況下，同意簽約並交付
11 租金，因此受有損害。嗣被告於109年4、5月間始知悉此
12 事，因此對原告有民法第184條前段之侵權行為損害賠償
13 請求權，以此抵銷原告租金之請求。

14 (三) 綜上，本件原告請求顯無理由等語，並聲明：1.原告之訴
15 駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，請准
16 供擔保免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一) 原告公司主張前將門牌號碼新竹市○區○○路000巷0號房
19 屋（下稱系爭房屋）租與被告作為營業網路倉儲使用，租
20 期自107年10月1日起至112年9月30日止，每月租金26,000
21 元（含車位租金），詎被告竟違反租賃契約，擅於系爭房
22 屋開設神壇宮廟，且自108年11月起即未按期繳付租金，
23 經原告公司於109年2月7日以存證信函通知被告後，被告
24 於同年3月3日出具切結書與原告公司，被告表示伊確有違
25 約之情事，並親自簽立記載「...2..今立書人同意，自立
26 本切結書之日起至民國109年5月31日前遷離宮廟，支付應
27 繳租金全部及承租期間所使用之全部電費，返還房屋予出
28 租人鼎莊公司……3.若有違約致使出租人受損害，應負擔
29 損害賠償責任，及自違約之日起，依租金之五倍之計付違
30 約金予出租人，承租人絕無異議。」等語之切結書等情，
31 業據原告公司提出系爭租賃契約、存證信函、切結書等件

01 影本為證（見本院109年度竹簡字第375號卷第21至25頁、
02 第27至29頁、第31至32頁），此部分之事實，首堪認定。

03 （二）返還租賃物及請求支付積欠之租金、電費部分

04 1. 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第
05 455 條定有明文。系爭租賃契約第6條第2項約定：
06 「、、、本契約期滿或終止時，甲、乙雙方如不再另行簽
07 訂租賃契約，乙方（承租人）應將房屋依承租當時之現狀
08 遷空後返還甲方（出租人）」。依本件被告親自簽立之切
09 結書內容之文意（詳如前述），應認原告公司主張系爭租賃
10 契約，業經兩造於109年3月3日合意約定提前於109年5月3
11 1日終止等語，應屬有據。系爭租約既已終止，原告主張
12 被告應依民法第455條、租賃契約第6條第2項及切結書約
13 定，騰空遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。

14 2. 又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
15 定有明文。系爭租賃契約第3條、第4條約定：「租金每月
16 新台幣25000元，外加乙個停車位1000元，租金以匯款方
17 式給付，承租人每月初將租金匯至原告公司帳戶」、第10
18 條約定：「水費及電費由乙方（承租人）負擔。甲方（出
19 租人）須設立電費分表使用計費。甲方於收到臺灣電力公
20 司每期之電費單後會先行繳納，甲方會另行抄錄分錶指數
21 計算分攤金額。乙方再依計算後之金額於下期租金一併匯
22 予甲方。」。查原告公司主張被告積欠109年5月份租金及
23 應負擔之電費尚未繳交，已提出台灣電力公司繳費通知
24 單、分錶計算分攤表為佐（本院卷第125至131頁），被告
25 雖抗辯其已繳納109年5月租金予訴外人黃志弘，然其所稱
26 支付租金方式及對象，顯與兩造系爭租賃契約原約定應以
27 匯款至原告公司帳戶之方式支付租金之情有所不同，其亦
28 未提出收據或其他收款證明為佐證，其所辯要無足採。準
29 此，依前述證據，應認被告尚積欠109年5月份租金26000
30 元及應分攤之電費14288元（計算式：6577+7711=1428
31 8），共40288元（計算式：26000+14288=40288），原告

01 依系爭租賃契約之約定，請求被告給付40288元，併依民
02 法第233條第1項前段及第203條之規定，請求自起訴狀繕
03 本送達翌日即109年12月8日起至清償日止，按週年利率5%
04 計算之法定遲延利息，應屬正當，逾此部分，則屬無據。

05 3. 被告固以前語為辯，然而：

06 (1)按租賃乃特定當事人間所締之契約，出租人既不以所有
07 人為限，關於租賃上權利義務，存在於締約當事人之
08 間，與所有人無涉（最高法院71年度台上字第2220號判
09 決可資參酌）。又物之出租人，不以所有權人為限，出
10 租他人之物係債權行為，即以發生債務關係（給付義
11 務）之法律行為，僅出租人負有交付租賃物予承租人使
12 用、收益之義務，而承租人負有給付租金之義務，此觀
13 民法第421條之規定自明，出租人不以對租賃標的物有
14 處分權為前提，縱屬出租他人之物，其租賃契約亦屬有
15 效。查系爭房屋為未保存登記建物，為鼎記貿易股份有
16 限公司（下稱鼎記公司）所有（均未辦保存登記），固
17 為原告公司所不爭執，且有系爭建物房屋稅資料在卷
18 （見本院109年度竹簡字第375號卷第49至51頁），然依
19 前所述，原告公司縱非系爭房屋之所有權人，既無礙於
20 系爭租約之成立、生效及原告公司依系爭租賃契約請求
21 被告支付積欠之租金及電費之權利，亦無礙於原告公司
22 於系爭租賃契約經兩造合意終止時，依民法第455條、
23 系爭租賃契約及切結書之約定，請求被告將系爭房屋騰
24 空遷讓返還與原告公司之權利，被告以原告公司無系爭
25 房屋所有權云云，辯稱原告無權請求返還系爭房屋及支
26 付租金云云，實難憑採。

27 (2)被告另辯稱訴外人莊民宗及原告公司前負責人莊克成前
28 於105年間提出確認系爭房屋所有權存在訴訟，經本院
29 以105年度訴字第490號判決原告之訴駁回，原告公司為
30 為惡意占有人云云，然查：莊民宗、莊克成於本院105
31 年度訴字第490號提起訴訟，係請求確認渠等就「新竹

市○○路000號之後棟未登記建物」之所有權存在，此有上開判決在卷，該案與本件系爭房屋無任何關連性，被告以上開判決內容指稱原告公司就系爭房屋為惡意占有，無權請求返還系爭房屋及支付租金云云，顯然無據，附此敘明。

（三）違約金部分

1. 查兩造就系爭房屋租賃關係既已於109年5月31日終止，被告亦明確同意於前述日期遷讓交還系爭房屋予原告，業如前述，然被告迄今卻仍拒絕未交還系爭房屋，原告依切結書第3點約定：「3. 若有違約致使出租人受損害，應負擔損害賠償責任，及自違約之日起，依租金之五倍之計付違約金予出租人，承租人絕無異議。」，請求被告自109年5月31日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告違約金及就到期部分併依民法第233條第1項前段及第203條之規定，請求按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。
2. 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，依民法第252條之規定，法院均得酌減至相當之數額。（最高法院74年台上字第424號裁判意旨參照）。此所謂違約金，包括懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。又是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害，債權人可得享受之一切利益，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準（最高法院50年台抗字第55號判例、最高法院51年台上字第19號判例意旨參照）。本件原告依切結書請求被告按月給付違約金及法定遲延利息，雖屬有據，惟依上開說明，本院審酌被告若能如期履行遷讓返還系爭房屋義務時，原告公司本得享受自行使用該屋或另出租予第三人收

01 取租金之利益，然因被告未能依約履行，持續將系爭房屋
02 供作宮廟使用，原告公司可能遭受之損害，以及兩造約定
03 違約金之目的，本即係為促使被告誠實依約履行等情綜合
04 觀察，認原切結書約定以原房租5倍計算比例之違約金尚
05 屬過高，而應酌減後以相當於租金2倍之數額計算為適
06 當，依前所述，應認原告得請求被告按月給付相當於2個
07 月租金52,000元之違約金始為合理，逾此範圍之請求，則
08 為無理由，不應准許。

09 (四) 被告主張抵銷部分：

10 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
11 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條
12 第1項前段定有明文。又損害賠償之範圍，應以被害人實
13 際所受損害為衡；且當事人主張有利於己之事實者，就其
14 事實有舉證之責任，此觀民法第216條第1項及民事訴訟法
15 第277條之規定自明。

16 2. 本件被告固主張原告公司法定代理人隱瞞系爭房屋遭法院
17 查封情事，對其有詐欺行為，應依侵權行為負擔損害賠
18 償責任云云。然查：

19 (1) 已查封之不動產，以債務人為保管人者，債務人仍得為
20 從來之管理或使用。由債務人以外之人保管者，執行法
21 院得許債務人於必要範圍內管理或使用之，強制執行法
22 第78條定有明文。本案系爭不動產，固曾為本院查封、
23 公告拍賣，此有本院104年司執字第8407號拍賣通知、
24 公告在卷（本院卷第137至139頁），然依前述規定，就
25 已查封之不動產簽立之租賃契約，非屬法律上絕對無效
26 之契約，先此敘明。

27 (2) 又按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
28 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明
29 文。出租人即原告公司與被告簽訂租賃契約後，業已依
30 租賃契約提供系爭房屋供被告為使用收益，為被告所不
31 爭執之事實，而被告於租賃契約有效存續期間迄今，持

續對系爭房屋為使用收益，其使用受益之權益未曾因法院查封而受影響，被告未提出積極證據證明其受有何損害，單以原告公司法定負責人未於簽約前告知系爭房屋為受法院查封之不動產乙節，主張原告公司應依民法第184條侵權行為負損害賠償責任，並應予以抵銷云云，顯屬無據。

四、綜上所述，原告依租賃之法律關係及兩造簽訂之切結書，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付積欠之租金及電費共40288元及自109年12月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並依切結書之約定，請求被告自109年5月31日起至騰空返還系爭房屋止，按月給付原告5萬2000元違約金及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告就勝訴部分陳明願供擔保請為宣告假執行，被告亦陳明願供擔保請准宣告免為假執行，本院經核均無不合，而法院定擔保金額，應斟酌當事人所應受之損害為衡量之標準，本院爰依兩造因假執行或免為假執行後，他造所因此可能遭受之損害，爰各酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述，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 110 年 4 月 22 日

民事第二庭 法 官 張詠晶

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 110 年 4 月 23 日

書記官 蔡美如