

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第402號

原告 聯合能源科技股份有限公司

法定代理人 李志剛

訴訟代理人 陳俊翔律師

被告 奇盈科技有限公司

法定代理人 范振銓

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月29日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路○段○○○○○號四樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣陸拾陸萬元及自民國一一二年六月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告違約金新臺幣伍拾柒萬陸仟元。

四、被告應自民國一一二年六月十七日起至遷讓返還主文第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾伍萬元暨按日給付原告違約金新台幣參仟元。

五、被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路○段○○○○○號七樓房屋騰空遷讓返還予原告。

六、被告應給付原告新臺幣參拾陸萬元及自民國一一二年六月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

七、被告應給付原告違約金新臺幣參拾玖萬參仟元。

八、被告應自民國一一二年六月十七日起至遷讓返還主文第五項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾伍萬元暨按日

給付原告違約金新臺幣參仟元。

九、訴訟費用由被告負擔。

十、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾陸萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行。

十一、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供擔保後，得為假執行。

十二、本判決第三項於原告以新臺幣壹拾玖萬貳仟元為被告供擔保後，得為假執行。

十三、本判決第四項於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣伍萬元、每日壹仟元為被告供擔保後，得為假執行。

十四、本判決第五項於原告以新臺幣捌拾陸萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行。

十五、本判決第六項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得為假執行。

十六、本判決第七項於原告以新臺幣壹拾參萬壹仟元為被告供擔保後，得為假執行。

十七、本判決第八項於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣伍萬元、每日壹仟元為被告供擔保後，得為假執行。

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項但書第3款定有明文。查原告起訴原訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路0段000○○0號四樓房屋，騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨給付原告違約金576,000元。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第1項聲明所示房屋之日止，按月給付原告15萬元，暨按日給付原告違約金3,000元。(四)被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路0段000○○0號七樓房屋，騰空遷讓返還原告。(五)被告應給付原告66萬元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
02 算之利息，暨給付原告違約金393,000元。(六)被告應自起訴
03 狀繕本送達翌日起至遷讓返還第4項聲明所示房屋之日止，
04 按月給付原告15萬元，暨按日給付原告違約金3,000元。(七)
05 訴訟費用由被告負擔。(八)原告願供擔保，請准宣告假執行
06 (本院卷第11-13頁)；嗣於民國(下同)112年6月29日言詞
07 辯論期日當庭變更訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新竹市
08 ○○區○○路0段000○0號4樓房屋騰空遷讓返還原告。(二)被
09 告應給付原告66萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告違約金5
11 76,000元。(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第
12 1項聲明所示之房屋之日止，按月給付原告15萬元暨按日給
13 付原告違約金3,000元。(五)被告應將門牌號碼新竹市○○區
14 ○○路0段000○0號7樓房屋騰空遷讓返還原告。(六)被告應給
15 付原告36萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
16 息百分之5計算之利息。(七)被告應給付原告違約金393,000
17 元。(八)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第5項聲
18 明所示之房屋之日止，按月給付原告15萬元暨按日給付原告
19 違約金3,000元。(九)訴訟費用由被告負擔。(十)原告願供擔保
20 請准宣告假執行(本院卷第87-88頁)。原告前開訴之變更，
21 核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

22 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
23 訟法第386條各款所列情形，依原告之聲請，由其一造辯論
24 而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)、原告分別就坐落新竹市○○段000○000地號土地上之聯合科
28 技大樓之「門牌號碼：新竹市○○區○○路0段000○0號4樓
29 與地下室停車位編號16、42、47」(下稱系爭4樓房屋)及
30 「門牌號碼：新竹市○○區○○路0段000○0號7樓與地下室
31 停車位編號19、20、21、22、40、54」(下稱系爭7樓房

01 屋)與被告簽訂兩份租賃契約，租賃期限分別於111年8月31
02 日及111年10月31日止屆滿，且原告並於租賃契約屆滿前以
03 口頭告知及另以存證信函通知被告租賃契約屆滿不再續租前
04 開租賃物，系爭4樓、7樓房屋租約屆滿後，被告無權占有系
05 爭4樓、7樓房屋，分別自111年9月1日、111年11月1日至112
06 年3月12日占用系爭4樓、7樓房屋之相當租金之不當得利分
07 別為96萬元、66萬元，扣除押租金30萬元後，為66萬元、36
08 萬元。依租約第5條第2項約定，被告於租賃期間屆滿未遷讓
09 房屋，應依約按日支付租金百分之2即3,000元之違約金，系
10 爭4樓房屋自111年9月1日至112年3月12日共192日，違約金5
11 76,000元；系爭7樓房屋自111年11月1日至112年3月12日共1
12 31日，違約金計393,000元。依民法第455條、第767條第1項
13 前段、第179條之規定及系爭4樓、7樓房屋租約第5條第2項
14 約定起訴。

15 (二)、訴之聲明：

- 16 1.被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路0段000○○0號4樓房屋
17 騰空遷讓返還原告。
- 18 2.被告應給付原告66萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按年息百分之5計算之利息。
- 20 3.被告應給付原告違約金576,000元。
- 21 4.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第1項聲明所示
22 之房屋之日止，按月給付原告15萬元暨按日給付原告違約金
23 3,000元。
- 24 5.被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路0段000○○0號7樓房屋
25 騰空遷讓返還原告。
- 26 6.被告應給付原告36萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息百分之5計算之利息。
- 28 7.被告應給付原告違約金393,000元。
- 29 8.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第5項聲明所示
30 之房屋之日止，按月給付原告15萬元暨按日給付原告違約金
31 3,000元。

01 9.訴訟費用由被告負擔。

02 10.原告願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
04 陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)、原告主張上開事實，業據其提出新竹市稅務局房屋稅繳款
07 單、系爭4樓、7樓之房屋租賃契約書、存證信函等件為證
08 (本院卷第25-51頁)，而被告已於相當時期受合法通知，未
09 於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事
10 訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認。
11 本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告之主張
12 為真實。

13 (二)、按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意
14 思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，
15 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽
16 又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必
17 須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之
18 際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不
19 發生阻止續約之效力(最高法院55年台上字第276號民事判例
20 意旨參照)。

21 (三)、經查，系爭4樓房屋租約第2條約定：租賃期限自111年3月1
22 日起至111年8月31日止，為期6個月為限。期滿後乙方(即被
23 告)續約與否，應於本租約期滿前2個月以書面預告甲方，與
24 甲方另訂新租賃契約後方得繼續使用。甲方(即原告)如不
25 同意續租，本租約到期前2個月書面通知乙方，乙方應於期
26 滿日，遷讓房地，絕不得藉詞推諉或為任何主張。租期屆滿
27 乙方縱繼續使用租賃標的物，亦無民法第451條視為以不定
28 期限繼續契約規定之適用等語(本院卷第31頁)；系爭7樓房
29 屋租約第2條約定：租賃期限自110年11月1日起至111年10月
30 31日止，為期1年為限。期滿後乙方(即被告)續約與否，應
31 於本租約期滿前3個月以書面預告甲方，與甲方另訂新租賃

01 契約後方得繼續使用。甲方（即原告）如不同意續租，本租
02 約到期前3個月書面通知乙方，乙方應於期滿日，遷讓房
03 地，絕不得藉詞推諉或為任何主張。租期屆滿乙方縱繼續使
04 用租賃標的物，亦無民法第451條視為以不定期限繼續契約
05 規定之適用等語（本院卷第39頁）。系爭4樓、7樓房屋租約已
06 分別於111年8月31日、111年10月31日租期屆滿，原告已於
07 系爭111年8月9日寄發存證信函定期催告被告支付欠租，並
08 表示於租約屆滿後，不再續約，有上開存證信函在卷可稽
09 （本院卷第45-51頁）。是以兩造關於系爭房屋所定租期既
10 已屆滿，原告亦已於租期屆滿前向被告表示不再續約，兩造
11 間租賃關係於租期屆滿時即應歸於消滅。

12 (四)、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
13 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第455條前
14 段、第767條第1項前段定有明文。次按原告以無權占有為原
15 因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，
16 非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證
17 責任（最高法院98年度台上字第863號民事判決意旨參
18 照）。系爭4樓、7樓房屋租約第5條第2項約定：租約期滿
19 時，乙方應即騰空還出，將租賃標的物完整的交還甲方。逾
20 期未遷出者，其存置於本租賃標的物內之經營設備及其他物
21 品任甲方視同廢棄物處理（本院卷第33、41頁）。被告未舉
22 證證明其於租賃關係消滅後迄今繼續占有系爭房屋有何正當
23 權源，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、前
24 揭系爭租約約定，請求被告騰空並遷讓返還系爭4樓、7樓房
25 屋，均屬有據，應予准許。

26 (五)、依系爭4樓、7樓房屋租約第5條第2項約定：如乙方逾期不搬
27 遷，應自逾期日（回復原狀日之翌日）起至將租賃標的物交還
28 甲方接管之日止，每逾一日加付按月租金百分之2計算之違
29 約金予甲方，此項違約金得自乙方所繳保證金扣除，如有不
30 足或對甲方另有其他損害時，並得再向乙方請求損害賠償等
31 語（本院卷第33、41頁）。系爭4樓、7樓房屋租約已分別於11

01 1年8月31日、111年10月31日租期屆滿而消滅後，被告依約
02 應即遷讓返還系爭4、7樓房屋，被告迄仍繼續占有使用系爭
03 4樓、7樓房屋，則原告依前開系爭租約約定，請求被告給付
04 系爭4樓房屋自111年9月1日至112年3月12日共192日（ $192 \times$
05 $3,000$ 元＝ $576,000$ 元）違約金 $576,000$ 元；系爭7樓房屋自11
06 1年11月1日至112年3月12日共131日（ $131 \times 3,000$ 元＝ $393,00$
07 0 元）違約金計 $393,000$ 元，當屬有據。原告請求自被告應自
08 起訴狀繕本送達翌日起（即112年6月17日，詳如後述）至遷
09 讓返還主文第1、5項所示之房屋之日止，按日給付原告違約
10 金 $3,000$ 元，為有理由。

11 (六)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
13 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
14 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
15 分別定有明文。次依不當得利之法則請求返還不當得利，以
16 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
17 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
18 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
19 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
20 號民事判例意旨參照）。次按押租金在擔保承租人租金之給
21 付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租
22 或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
23 效力（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨參照）。又
24 按以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期
25 間之終止。期間不以星期、月或年之始日起算者，以最後之
26 星期、月或年與起算日相當日之前一日，為期間之末日。但
27 以月或年定期間，於最後之月，無相當日者，以其月之末
28 日，為期間之末日。民法第121條定有明文。經查，系爭4
29 樓、7樓租約既已分別於111年8月31日、111年10月31日租期
30 屆滿，租賃關係消滅，被告迄今仍繼續占有使用系爭4樓、7
31 樓房屋，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，

原告得依上揭規定，請求被告給付占有系爭房屋相當於租金之不當得利。系爭4樓、7樓房屋租約原租金每月150,000元，原告主張以此計算被告占用系爭4樓、7樓房屋所生相當於租金之不當得利，應屬適當。故原告請求被告給付自111年9月1日、111年11月1日至112年3月12日占用系爭4樓、7樓房屋之相當租金之不當得利分別為96萬元【 $(150,000 \times (6 + 12/30)) = 96$ 萬元】、66萬元【 $(150,000 \times (4 + 12/30)) = 66$ 萬元】，各扣除押租金30萬元後，為66萬元、36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即112年6月17日，詳如後述）至遷讓返還主文第1、5項所示之房屋之日止，按月給付原告15萬元，為有理由。

(七)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，週年利率為百分之五；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條、第182條第2項分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付租金、相當租金之不當得利、違約金，均係以支付金錢為標的，又未約定利率，就租金部分原告請求自起訴狀繕本送達被告（112年4月17日公示送達，見本院卷第76-77頁。按民事訴訟法第152條前段規定：公示送達，自將公告或通知書黏貼公告處之日起，公告於法院網站者，自公告之日起，其登載公報或新聞紙者，自最後登載之日起，經二十日發生效力；就應於外國為送達而為公示送達者，經六十日發生效力。即自112年6月16日生效）翌日即112年6月17日起至

01 清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准
02 許。

03 (八)、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179
04 條之規定及系爭4樓、7樓房屋租約第5條第2項約定起訴，請
05 求如主文第1項至第8項，為有理由，應予准許。原告陳明願
06 供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額
07 准許之。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
10 逐一詳予論駁之必要。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
13 民事第二庭法 官 林麗玉

14 以上正本係照原本作成。

15 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。併
16 繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
18 書 記 官 郭春慧