

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第826號

原告 曾智文  
訴訟代理人 陳瑜珮律師  
被告 弘基不動產有限公司

法定代理人 林樹儀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月20日  
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路○○段000號房屋騰空遷讓返還原告，並將被告公司登記地址遷出上開房屋。
- 二、被告應給付原告新臺幣388,202元，及自民國114年8月10日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按日給付原告新臺幣8,333元之違約金。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項前段於原告以新臺幣685,300元為被告供擔保後，得假執行。
- 五、本判決第二項前段於原告以新臺幣13萬元為被告供擔保後，得假執行。本判決第二項後段各到期部分，於原告每期以新臺幣2,800元為被告供擔保後，得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、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，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；有限公司解散及清算，準用無限公司有關之規定；公司之清算人，在執行職務範圍

01 內，亦為公司負責人，公司法第24條、第25條、第79條、第  
02 113條及第8條第2項分別定有明文。查被告公司前經經濟部  
03 以民國114年9月12日經授商字第11431924550號函命令解  
04 散，依法應行清算，惟被告並未向本院呈報清算人，自應以  
05 該公司唯一股東即董事林樹儀為清算人，此有本院民事紀錄  
06 科查詢表、被告之有限公司設立登記表及經濟部函文在卷可  
07 參（見本院卷第117頁、第123至126頁、第129至131頁），  
08 是本件應以林樹儀為被告公司之法定清算人即法定代理人。

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

## 12 貳、實體方面

13 一、原告主張：被告前於112年11月23日向其承租門牌號碼新竹  
14 縣○○市○○○路○○段000號房屋（下稱系爭房屋），兩  
15 造於同日簽訂系爭租約，約定租期自112年11月23日起至117  
16 年3月31日止，114年3月前每月租金為新臺幣（下同）125,0  
17 00元，使用房屋期間之水電、瓦斯、管理費等雜費由被告負  
18 擔，倘被告遲付租金達2個月且經原告定相當期間催告仍未  
19 給付，不待租期屆滿，原告即得終止系爭租約。詎被告自11  
20 3年10月起即未依約繳付租金及水電費等雜費，經原告分別  
21 於113年10月7日、11月5日、11月15日、11月21日、12月13  
22 日及114年1月2日、2月6日寄送存證信函催告其繳納，被告  
23 仍未置理，迄今被告已欠繳4個月租金達50萬元，扣除押租  
24 金25萬元後，被告尚欠25萬元之租金未給付；另原告已代被  
25 告繳納系爭房屋113年9月至12月電費38,442元、113年11月  
26 至12月水費336元、113年8月17日至12月31日瓦斯費454元及  
27 113年7月至12月管理費38,970元，合計78,202元，被告亦須  
28 一併返還原告。因被告遲未給付租金，原告爰以本件起訴狀  
29 繕本之送達向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既  
30 經終止，被告即應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並依系爭  
31 租約第10條第2項約定，將其公司登記地址遷出系爭房屋。

01 又系爭租約終止後，被告迄未返還系爭房屋，原告自得依系  
02 爭租約第8條約定請求被告給付自租賃關係消滅之翌日即本  
03 件起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭房屋之日止，按日以8,  
04 333元計算之違約金（計算式： $125,000\text{元} \div 30\text{日} \times 2 = 8,333$   
05 元）。另依系爭租約第10條第3項後段約定，原告因涉訟所  
06 繳納之訴訟費、律師費，應由被告負責賠償，現原告因被告  
07 積欠租金等違約情事而委託律師處理、提起民事訴訟，致支  
08 付律師費用6萬元，亦應由被告賠償。為此，爰依民法第455  
09 條前段、第767條第1項、系爭租約第10條第2項約定，請求  
10 被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並將被告公司登記地址  
11 遷出系爭房屋，另依系爭租約第8條、第9條第3項及第10條  
12 第3項後段約定，請求被告給付積欠之租金、原告代為繳納  
13 之水電費等雜費及原告因涉訟而支出之律師費共計388,202  
14 元（計算式： $250,000\text{元} + 78,202\text{元} + 60,000\text{元} = 388,202$   
15 元），暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，  
16 按日給付違約金8,333元等語。

17 (二)並聲明：

- 18 1.被告應騰空遷離門牌號碼「新竹縣○○市○○○路○○段00  
19 0號」房屋，將該房屋返還予原告，同時辦理公司地址變更  
20 登記。
- 21 2.被告應給付原告388,202元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
22 騰空遷離房屋為止，按日給付8,333元之違約金。
- 23 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或答  
25 辯。

26 三、本院之判斷：

27 (一)系爭租約業經原告合法終止：

- 28 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
29 租人支付租金，如承租人於其期間內不為支付，出租人得終  
30 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
31 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、

01 第2項定有明文。又系爭租約第7條第2項約定：「乙方（即  
02 被告，以下同）積欠租金達二個月（含）以上，經甲方（即  
03 原告，以下同）催告限期繳納，仍不支付時，不待合約期限  
04 解滿，甲方即得終止租約」。本件原告主張被告自113年10  
05 月起即未繳納租金，已積欠租金逾2個月以上未為給付，原  
06 告多次以存證信函催告被告於期限內繳清租金，被告均未置  
07 理，原告嗣又以本件起訴狀繕本送達為終止租約之意思表  
08 示，且本件起訴狀繕本已於114年8月9日發生送達效力，堪  
09 認系爭租約業已於114年8月9日合法終止。而被告迄今未搬  
10 離系爭房屋，自屬無權占有，故原告依前揭規定，請求被告  
11 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，洵屬有據，應予准許。

12 2. 經查，兩造簽訂系爭租約後，被告自113年10月間起即未履  
13 行繳納租金之義務，經原告分別於113年10月7日、11月5  
14 日、11月15日、11月21日、12月13日及114年1月2日、2月6  
15 日以存證信函限期催告被告繳納所欠租金，然被告仍未給  
16 付，已積欠租金逾2個月以上未為給付等情，業據原告提出  
17 系爭租約、存證信函、律師函及收件回執等件為證（見本院  
18 卷第21至27頁、第39至83頁）。又原告業以本件起訴狀繕本  
19 送達向被告為終止租約之意思表示，且本件起訴狀繕本已於  
20 114年8月9日發生送達之效力，亦有本院送達證書在卷可  
21 查，堪認系爭租約已於114年8月9日經原告合法終止。

22 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並將被告公司登記地  
23 址遷出系爭房屋，為有理由：

24 1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無  
25 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有  
26 權者，得請求除去之，民法第455條前段及第767條第1項前  
27 段、中段分別定有明文。又系爭租約第4條第2項及第10條第  
28 2項亦約明：「租賃關係消滅，乙方應遷空返還不動產（包  
29 括戶籍和公司設址之遷出）」、「乙方於租賃標的設籍或作  
30 為營業處所登記者，應於租賃關係消滅時自動遷離」。

31 2. 查，系爭租約既於114年8月9日終止，被告即無繼續占有使

01 用系爭房屋及將公司營業登記地址設於系爭房屋之正當權  
02 源，則被告仍繼續占有使用系爭房屋，亦未將被告公司登記  
03 地址遷出系爭房屋，就原告對系爭房屋之完整所有權能顯有  
04 所妨害，是原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、  
05 中段規定及系爭租約第10條第2項約定，請求被告騰空遷讓  
06 返還系爭房屋，並將被告公司登記地址遷出系爭房屋，均屬  
07 有據，應予准許。

08 (三)原告得請求被告給付388,202元：

09 1.再查，系爭租約第3條、第4條、第9條第3項及第10條第3項  
10 分別約定：「租金（未稅）為每月新台幣拾貳萬伍仟元整，  
11 於每月5日前繳納，每次應繳1月份。」、「乙方應於訂立本  
12 約同時，交付甲方貳拾伍萬元整，作為租賃擔保。（租賃有  
13 效期間承租人不得主張租賃擔保金作為扣抵租金之用）租賃  
14 關係消滅，乙方應遷空返還不動產（包括戶籍和公司設址之  
15 遷出）。如有可歸責於乙方之事由所造成之不動產損害，及  
16 各相積欠租金（或違約金）、水電、瓦斯、電話、管理等欠  
17 費，甲方得由租賃擔保金中扣抵，餘額無息退還乙方。」、  
18 「使用房屋期間之水電、瓦斯、電話、管理、有線電視、網  
19 際網路等雜費，均由乙方負擔。」、「乙方若有違約情事，  
20 致損害甲方之權益時願賠償甲方所有損害。甲方因涉訟所繳  
21 納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」可知原告  
22 於承租系爭房屋期間，本即負有按月給付租金，並自行繳納  
23 水電、瓦斯、管理費等雜費之義務；如於系爭租約期限屆至  
24 或終止時，倘無積欠租金等違約情事，方得取回押租保證  
25 金。另按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，  
26 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，  
27 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度  
28 台上字第1631號判決意旨可參）。

29 2.原告主張被告自113年10月間起即未依約繳納租金，迄至114  
30 年1月間止已欠繳4個月租金共計50萬元（計算式：125,000  
31 元×4月=250,000元），扣除被告於簽約時依約交付予原告

01 租賃擔保金25萬元，尚積欠租金25萬元（計算式：500,000  
02 元－250,000元＝250,000元）；另原告已代被告繳納113年9  
03 月至12月電費38,442元、113年11月至12月水費336元、113  
04 年8月17日至12月31日瓦斯費454元及113年7月至12月管理費  
05 38,970元，合計78,202元；又原告因被告違約遲付租金而委  
06 任律師處理本件訴訟事宜，並支付律師費用6萬元等情，已  
07 據其提出管理費繳款收執聯、電費繳費憑證、水費繳費憑  
08 證、瓦斯費繳費憑證、預收瓦斯費證明、律師函等件為證  
09 （見本院卷第29至37頁、第78至81頁）。從而，原告依系爭  
10 租約前揭約定，請求被告給付積欠之租金、原告代為繳納之  
11 水電費等雜費及律師費共計388,202元（計算式：250,000元  
12 ＋78,202元＋60,000元＝388,202元），亦屬有據，自應准  
13 許。

14 (四)原告得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之  
15 日止，按日給付違約金8,333元：

16 又查，系爭租約第8條約定：「乙方於租賃關係消滅後拒絕  
17 交還不動產者，自租賃關係消滅之翌日起至交還不動產之日  
18 止，乙方每月應按日加課租金二倍之懲罰性違約金予甲  
19 方。」系爭租約經原告於114年8月9日合法終止，兩造就系  
20 爭房屋之租賃關係自斯時起即已消滅，惟被告迄今未將系爭  
21 房屋交還原告等情，均詳前述，是原告依系爭租約第8條約  
22 定，請求被告自租賃關係消滅之翌日（即起訴狀繕本送達翌  
23 日）即114年8月10日起至返還系爭房屋之日止，按日給付以  
24 租金2倍計算之違約金8,333元（計算式：125,000元÷30日×2  
25 ＝8,333元），核屬有據，亦應准許。

26 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、  
27 中段規定及系爭租約第10條第2項約定，請求被告將系爭房  
28 屋騰空遷讓返還原告，並將被告公司登記地址遷出系爭房  
29 屋；暨依另依系爭租約第8條、第9條第3項及第10條第3項後  
30 段約定，請求被告給付388,202元，及自114年8月10日起至  
31 返還系爭房屋之日止按日給付8,333元，均為有理由，應予

01 准許。  
02 五、原告陳明願供擔保聲請就判決主文第1、2項宣告假執行，核  
03 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。惟本判決主文第1  
04 項後段命被告應就被告公司登記地址辦理遷出登記部分，性  
05 質上係屬命其為一定意思表示之給付之訴，依強制執行法第  
06 130條第1項規定，須待判決確定時始視為自確定時被告已為  
07 意思表示；此係因該項債務，僅在使債權人取得債務人之意  
08 思表示之法律效果，即可達執行之目的，如許宣告假執行，  
09 將使債務人意思表示之效力提前發生，與上開法條規定不  
10 合，自屬不適於宣告假執行，是原告此部分假執行之聲請，  
11 應予駁回，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
14 民事第一庭 法 官 潘韋廷

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
19 書記官 陳佩瑩