

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1928號

原告 張聰明

訴訟代理人 趙元昊律師

簡靖軒律師

被告 重儒電腦資訊有限公司

法定代理人 潘李淑誼（更名為李沛霞）

被告 潘重儒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告潘重儒、重儒電腦資訊有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○號一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告重儒電腦資訊有限公司應就設立登記之地址即門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○號一樓房屋辦理遷出登記。

三、被告潘重儒應給付原告新臺幣陸萬陸仟元，及自民國一一二年五月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告潘重儒應自民國一一二年五月二十一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬參仟元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一、三、四項，於原告以新臺幣壹佰伍拾萬元為被告供保後，得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、本件被告潘重儒、重儒電腦資訊有限公司（已解散，下稱重儒電腦公司，與潘重儒合稱被告，如單指1人則逕稱其名）

經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按有限公司之清算，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；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人，公司法第113條第2項準用第79條、第8條第2項規定甚明。經查：依重儒電腦公司之登記案卷瑣事，重儒電腦公司於民國112年11月7日辦理解散登記，並選任潘李淑誼（現更名為李沛霞）為清算人，揆諸首開說明，自應將其列為重儒電腦公司之法定代理人，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）潘重儒前向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），並將之登記為重儒電腦公司之公司址。嗣原告與潘重儒於111年5月20日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），自同年5月20日起至112年5月20日止續租系爭房屋，而原告於租期屆至前，已向被告表明不續租，惟被告於租期屆滿後仍持續占有系爭房屋，亦未將重儒電腦公司之公司址辦理遷出，且積欠112年3至5月、共新臺幣（下同）9萬9,000元之租金未給付，扣除押租金3萬3,000元後，尚有6萬6,000元未清償。爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及重儒電腦公司應將公司址為遷出登記；另依系爭租約第3、6條約定，請求潘重儒給付積欠之租金6萬6,000元，及自系爭租約期滿至遷出系爭房屋之日止，按月給付租金5倍之違約金等語。

（二）並聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
2. 重儒電腦公司應就系爭房屋為遷出登記。
3. 潘重儒應給付原告6萬6,000元，及自112年5月21日起至清

償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

4. 潘重儒應自112年5月21日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告16萬5,000元。

5. 聲明第1、3、4項，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀抗辯稱：原告於刑事偵查庭承認系爭租約非其本人親簽，且原告於租期屆滿前違約，嗣後有脅迫被告等語，資為抗辯。

三、本院得心證之理由：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

1. 原告主張之事實，業據其提出系爭租約、與潘重儒之對話紀錄、存證信函為證（本院卷第16-57頁）。又被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出證據證明其有遵期繳納租金，且於系爭租約屆期後有何繼續占用系爭房屋之合法權源，則綜上調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。揆諸首開條文規定及系爭租約約定，原告請求被告遷讓返還系爭房屋及重儒電腦公司應將公司址為遷出登記，另請求潘重儒給付積欠之租金6萬6,000元及利息，均屬有據。

2. 至被告抗辯稱：系爭租約非原告本人親簽，且原告於租期屆滿前違約，嗣後有脅迫被告云云。惟被告就上開抗辯，並未能提出任何證據以實其說；此外，縱被告上開抗辯為真，其亦未能說明何以因上開抗辯即得以繼續合法占用系爭房屋及因此具有免繳納租金之事由，是被告上開抗辯，自屬無據。

01 (二) 次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決
02 定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之
03 精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所
04 約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之
05 違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值
06 之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
07 人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102
08 年度台上字第1606號判決意旨參照）。經查：系爭租約屆
09 期後，被告仍持續無權占用系爭房屋之事實，業經認定如
10 上，則原告依系爭租約第6條約定，固得向潘重儒請求給
11 付違約金。然系爭租約第6條約定之違約金數額為租金之5
12 倍，實屬過高。本院認原告因被告無權占用系爭房屋所受
13 之損害，應為無法使用、收益系爭房屋所致之租金損失，
14 揆諸上開最高法院判決要旨，本件原告依系爭租約第6條
15 約定，得請求被告按月給付之違約金應酌減至與租金同額
16 即3萬3,000元為適當。

17 四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系
18 爭房屋及重儒電腦公司應將公司址為遷出登記；另依系爭租
19 約第3條約定，請求潘重儒應給付原告6萬6,000元，及自112
20 年5月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
21 復依系爭租約第6條約定，請求潘重儒應自112年5月21日起
22 至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告3萬3,000元，
23 均為有理由，皆應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
24 予駁回。

25 五、又本判決主文第1、3、4項部分，原告陳明願供擔保請准宣
26 告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰
27 酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執
28 行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
30 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
31 駁，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
03 民事第三庭 法 官 楊忠霖
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
07 命補正逕行駁回上訴。
08 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
09 書記官 李宜羚