臺灣士林地方法院民事判決

115年度重訴字第73號

原　　告　蘇昭榮

訴訟代理人　謝育澤律師

被　　告　旭光晶圓有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蘇昱圳

000000000000000000

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市汐止區大同路一段三百三十七巷十六弄四十六號房屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人，及自民國一百一十四年九月一日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌萬壹仟玖佰貳拾壹元。

被告應給付原告新臺幣參拾萬玖仟捌佰壹拾元及自民國一百一十四年十月十四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將公司設立登記地址自門牌號碼新北市汐止區大同路一段三百三十七巷十六弄四十六號辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰參拾萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣玖佰捌拾參萬零伍佰貳拾元為原告預供擔保後得免為假執行。

本判決第二項原告以新臺幣壹拾壹萬元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣參拾萬玖仟捌佰壹拾元為原告供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、本件被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限，請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，原告在臺灣臺北地方法院民國114年11月14日言詞辯論期日追加下列第三項聲明，與起訴之基礎事實同一，依法自應准許。

三、原告主張並聲明：

門牌號碼新北市○○區○○路0 段000 巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）為原告與訴外人共有，經共有人同意由原告出租給被告，簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），期間自民國112年12月1日起至117年11月30日止，租金為每月新臺幣(下同)81,921元，被告自114年5月起未繳納租金，屢經催討均置之不理，原告於114年7月2日以存證信函催繳，於114年9月2日再以存證信函催告給付積欠租金及終止系爭租約，復以起訴狀再次終止系爭租約，被告自應償還積欠租金、返還系爭房屋，又其於系爭租約終止後仍繼續占用系爭房屋，應給付相當於租金之不當得利。另依系爭租約第3條約定被告倘遲延給付租金，應按日給付違約金，計算至114年9月6日止共計308日，每日819元違約金25萬2,252元。依民法第821條、第767條第1項前段、中段、第455條（擇一有利判決）請求被告遷讓返還系爭房屋、辦理遷出登記、依租賃契約、第179條請求給付積欠租金、不當得利、違約金。聲明：㈠、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人，及自114年9 月1 日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告8 1,921 元。㈡、被告應給付原告579,936 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢、被告應將公司設立登記地址自上開地址中辦理遷出登記。㈣、原告願供擔保請准宣告假執行。

四、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陳述。

五、本院得心證之理由：

㈠、按「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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之」「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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法第440條第1、2項、第455條前段、第767條第1項前段、第821條分別定有明文。經查：

㈡、原告主張其為系爭房屋之共有人之一，其出租系爭房屋給被告，系爭租約自112年12月1日起至117年12月31日為止，有建物所有權狀、系爭租約(北院卷第27頁、第29頁至第35頁)在卷足證。被告自114年5月起積欠租金，原告於114年7月2日催告給付租金，再於114年9月再次催告給付租金及附停止條件終止系爭租約，復於起訴狀主張終止系爭租約，由於114年7月催告被告之法定代理人錯誤，本院認為同年9月寄發存證信函之催告始生效，被告自114年5月後已達4個月未繳納租金，於催告後3日仍未給付租金，該存證信函同時表示期限屆至終止系爭租約之意，是以於114年9月6日系爭租約業已終止。被告占用系爭房屋即屬無權占用，是原告依民法第767條第1項前段、第821條請求遷讓返還系爭房屋給原告及全體共有人即屬有據。

㈢、再按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第179條著有規定；又按「租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念」，有最高法院61年台上字第1695號民事裁判可資參照。原告主張終止系爭租約前依系爭租約請求租

金，終止後依不當得利之法律關係請求相當租金之不當得利，均屬有據，是原告主張計算至114年8月31日之租金81,921×4＝327,684元，及同年9月起按月給付81,921元（請求權基礎為終止系爭租約前依據系爭租約、終止後依不當得利之法律關係，見本院115年7月21日言詞辯論筆錄），均屬有據。

㈣、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。次按懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，該違約金因具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響。而約定之懲罰性違約金額是否過高？非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。系爭租約第3條第3項約定「承租方應於每月1日付款，如逾期5日未獲兌現每逾1日加付月租金百分之1逾期罰款，累計逾期租金達2個月或未支付足額租金達2次，原告得終止租約」，系爭罰款應屬懲罰性違約金。原告主張114年5月、6月、7月、8月租金逾期5日後計算至114年9月6日分別為123日、92日、62日、31日，共為308日，按日以租金百分之1計算1日819元，原告請求819×308＝252,252，由於違約金按日計算，因租金未給付違約金仍持續發生中，本院認為原告主張違約金過高，應予酌減50%為126,126元。

㈤、按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87年度臺上字第1631號判決意旨參照）。系爭租約第3條第2項約定：押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為144,000元（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人（北院卷第31頁），揆諸前揭規定，承租人有欠租

或債務不履行時，押租金當然抵充，故原告請求之金額應扣除押租金144,000元，為309,810元（計算式：327,684＋126,126－144,000＝309,810），逾此範圍，即屬無據。

㈥、末按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。兩造間之系爭租約經終止而消滅，已認定如上，而被告除未返還系爭房屋外，尚將公司登記於系爭房屋，對原告就系爭房屋之所有權難謂無妨害，則原告依民法第767條第1項中段，請求被告辦理公司登記遷出系爭房屋，為有理由。

六、綜上，原告請求㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人，及自114年9月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告81,921元。㈡、被告應給付原告309,810元，及自本起訴狀繕本送達翌日即114年10月14日(回證見北院卷第73頁)起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢、被告應將公司設立登記地址自上開地址中辦理遷出登記，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。依職權宣告被告得供擔保免為假執行。又本判決第3項部分，依強制執行法第130條第1項規定，判決確定即視為債務人已為意思表示，無待執行，自無庸為假執行之宣告，是原告此部分假執行之聲請核無必要，應予駁回。

八、訴訟費用依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　絲鈺雲

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　　8　　月　　7　　日

書記官　柯玟甫