

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第557號

原告 升暘科技有限公司

法定代理人 廖光陽

訴訟代理人 何崇民律師

複代理人 翁振德律師

顏景苡律師

被告 璉慶科技工程有限公司

法定代理人 陳盈璋

訴訟代理人 方文獻律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺中市○○區○○路000000號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬捌仟元，及自民國一百一十二年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十二年三月五日起至騰空遷讓返還臺中市○○區○○路000000號房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬陸仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬壹仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣陸萬陸仟元，為被告供擔保

01 後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬捌仟元為原告預
02 供擔保，得免為假執行。

03 八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣貳萬貳仟元為被
04 告供擔保後，得假執行。但被告於各到期部分如以新臺幣陸
05 萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、原告主張：

09 (一)兩造就臺中市○○區○○路000000號房屋（下稱系爭房
10 屋），於民國110年12月5日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
11 租約），由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自110年12
12 月5日起至111年12月4日止，每月租金新臺幣（下同）3萬30
13 00元。渠料，111年12月4日系爭租約期滿時，原告向被告表
14 示不再續約，兩造間已無租賃關係，被告依照系爭租約第5
15 條即應遷空系爭房屋返還予原告，被告卻持續無權占用系爭
16 房屋，原告迫於無奈只得於112年2月10日寄發存證信函限期
17 函請被告搬遷，被告仍持續無權占用且受有相當於租金之不
18 當得利。

19 (二)原告爰依民法第455條、第767條第1項前段與系爭租約第5條
20 約定請求被告騰空系爭房屋後返還原告；並依民法第179條
21 規定、系爭租約第5條約定，就被告自111年12月5日起至112
22 年3月4日止無權占用期間，請求給付相當於租金之不當得利
23 9萬9000元與系爭租約第5條約定之違約金49萬5000元，共計
24 59萬4000元（計算式：相當於租金之不當得利每月3萬3000
25 元，每月違約金為租金5倍， $3萬3000元 \times 3 + 3萬3000元 \times 5 \times 3$
26 $= 49萬5000元$ ），及請求被告自112年3月5日起至騰空遷讓返
27 還系爭房屋止，按月給付19萬8000元（計算式： $3萬3000元 + 3$
28 $萬3000元 \times 5 = 19萬8000元$ ）等語。

29 (三)並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2. 被告
30 應給付原告59萬4000元及自民事起訴狀繕本送達翌日至清償
31 日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 被告應自112年3

01 月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付新臺幣1
02 9萬8000元予原告。4. 原告願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告自民國95年11月15日迄111年12月4日承租系爭房屋長達
05 16年多，系爭房屋內部原一無所有，16年來經被告花費300
06 至400萬元建設。原出租人廖三郎於111年9月17日去世，然
07 其於去世前一個月內至被告公司3次，向被告財務人員表達
08 系爭租約於111年12月4日原合約到期後，廖三郎會每月親自
09 收取租金，且租金由每月3萬3000元調漲至每月3萬4000元。
10 然廖三郎卻突然2週內過世。

11 (二)嗣後，廖三郎之子即原告負責人廖光陽於111年9月底通知被
12 告12月租約到期後會將系爭房屋收回己用。雙方多次溝通，
13 於111年11月18日約於系爭房屋內再次協商，除當事人外尚
14 有雙方友人即訴外人張耀中、盧麒羽、陳家瑋及另名股東在
15 場。當日傍晚廖光陽委由陳家偉告知被告願以每月租金3萬3
16 000元出租系爭房屋與被告6年（至多可再延長2年），契約
17 到期後廠內原有建築不可拆除，必須無償贈與原告，雙方達
18 成最後共識。詎料，111年12月初原告所提出之租賃草約卻
19 載為系爭廠房內建築歸原告所有，且月租金為5萬8000元。

20 (三)因兩造已於111年11月18日下午3時30分在系爭房屋位址成立
21 新租賃契約，租賃期限並自111年12月5日起至117年12月4日
22 止，每月租金3萬3000元，惟並未訂立字據書面，依上開法
23 律之規定，即有視為不定期租賃之適用，是以被告即依新租
24 賃契約使用系爭房屋，並依約按月繳納租金，既被告依據新
25 租賃契約有權使用系爭房屋，當不構成無權占用情事，原告
26 依據民法第455條、第767條第1項前段與系爭租約第5條約定
27 請求被告騰空返還系爭房屋，及依民法第179條、系爭租約
28 第5條約定請求被告給付不當得利及違約金均屬無據。又縱
29 若原告主張有理由，原告請求每月5倍租金額計算之違約金
30 亦顯然過高，請求法院予以酌減等語資為抗辯。

31 (四)並聲明：1. 駁回原告之訴及其假執行之聲請。2. 如受不利之

01 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、不爭執事項(見本院卷第189-190頁)：

03 (一)兩造於110年12月5日就原告所有之系爭房屋簽訂系爭租約，
04 由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自110年12月5日起至
05 111年12月4日止，每月租金3萬3000元。

06 (二)原告於112年2月10日寄發台中逢甲存證號碼69號存證信函予
07 被告，經被告於同年月13日收受送達。

08 (三)截至112年3月31日為止，被告分別於112年1月3日轉帳3萬49
09 50元、於同年2月3日轉帳3萬4950元、於同年3月3日轉帳3萬
10 4650元及於同年4月4日轉帳3萬4950元至原告之銀行帳戶。

11 (四)原告於112年1月5日開立統一發票乙紙交付被告，品名載明
12 租金、總金額合計3萬4650元(含營業稅)。

13 四、爭執事項(見本院卷第190頁)：

14 (一)被告抗辯兩造於111年11月18日就系爭房屋經協商成立新租
15 賃契約，租賃期間自111年12月5日起至117年12月4日止，租
16 金每月3萬3000元，是否可採？

17 (二)若本院認定兩造並未成立如被告所稱之新租賃契約，則被告
18 抗辯原告請求每月按租金五倍計算之違約金過高，是否有
19 據？

20 五、本院之判斷：

21 (一)系爭租約至111年12月4日屆期終止而消滅，兩造並未另行成
22 立新租賃契約，被告自111年12月5日起就系爭房屋之占有使
23 用均屬無權占用：

24 1.按契約當事人如就契約之常素或偶素如價金之清償時間、給
25 付方法及比例，或其他交易上之重要事項，特別注重而列為
26 必要之點者，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對
27 於該必要之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成立
28 (最高法院111年度台上字第1182號裁判意旨參照)。

29 2.又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條定有明文。被告抗辯兩造於111年11月18
31 日就系爭房屋經協商而成立新租賃契約，租賃期間自111年1

01 2月5日起至117年12月4日止，租金每月3萬3000元等情，為
02 原告所否認，則當應由被告就此有利於己事實負舉證責任。

03 3.查被告辯稱依證人盧麒羽、陳家瑋之證述內容、被告於112
04 年1月3日後至今均有按期繳納每月租金、原告於112年1月5
05 日開立載有品名為「租金」之統一發票予被告，及兩造間之
06 通訊軟體LINE對話等證據足以證明兩造間確有成立新的租賃
07 契約云云。

08 4.惟查，據證人盧麒羽到庭證稱：我與被告負責人陳盈璋是多
09 年朋友關係，我於111年11月18日有到系爭房屋現場，當天
10 廖光陽來說希望被告拆遷房屋，陳盈璋表示不同意，雙方
11 沒有共識，代表原告方包含原告負責人、陳家瑋及不知姓名
12 的華僑共3人就離開現場，後來陳家瑋又回來現場，陳家瑋
13 說原告方3人已經達成共識，答應租金不漲、續租六年，六
14 年後被告的廠房、設置都要無條件給原告，陳盈璋現場表示
15 同意，還有講如果原告能接受被告的條件，被告願意介紹客
16 戶給原告，雙方現場沒有簽約，只是口頭上承諾等語(見本
17 院卷第192-195頁)；證人陳家瑋則到庭證稱：我於111年11
18 月中旬有在系爭房屋參與系爭房屋續約的過程，參與的人有
19 廖光陽、陳盈璋、我，還有盧麒羽、一名議員我忘記了，及
20 另外一名我的友人羅嘉宇，一開始廖光陽就說因為我方另外
21 投資的公司要使用系爭房屋，所以要將系爭房屋收回，陳盈
22 璋現場說被告公司也承租很久了，被告想要續租，廖光陽沒
23 有同意，後來廖光陽、我、羅嘉宇就離開現場，回到對面我
24 們的倉庫，後來我出於朋友及協商的想法，我就一人返回系
25 爭房屋現場，我就詢問陳盈璋有沒有相關的想法，這部分可
26 以回去轉達給廖光陽，陳盈璋當時表示希望繼續承租六年，
27 租金與原租約相同，系爭房屋內現有的裝潢，被告願意於租
28 約到期後讓與給原告，而且被告方願意介紹相關的客戶給原
29 告等語，我聽完陳盈璋的說法後，我跟陳盈璋表示我會回去
30 轉達給廖光陽，後續我就離開現場，我就回去跟廖光陽講上
31 開陳盈璋說的條件，廖光陽表示如果陳盈璋確實有介紹客

01 戶，並且完成交易，就同意繼續承租給被告，後續我又將廖
02 光陽上開說法返回現場告知陳盈璋，至於後續陳盈璋如何回
03 應我，我忘記了，就該交易條件當時有提到一間上市公司帆
04 宣公司，如有下單就願意扣抵房租，但是扣抵多少我不知道，
05 後續細節我沒有參與，而就我所知，被告後續沒有介紹
06 任何客戶給原告，更未實際完成交易等語(見本院卷第195-1
07 96、200頁)。

08 5.又查，依原告所提出之兩造間通訊軟體LINE「璉慶租約討
09 論」對話紀錄，被告於111年12月6日傳送「陳小姐、陳董事
10 長，契約草擬部分，請陳小姐把有意見部分列出」、「我們
11 預計本週完成討論」、「我這邊有收到內容物所有權有意
12 見」、「2.漲價有意見」、「3.押金有意見」、「4.年約有
13 有意見」、「針對2、4，契約內有明訂，如果有達成承諾，租
14 金是沒漲的，且可以延約，因此請確認契約陳述是否如認知
15 ~」等訊息，原告員工陳芳玉於111年12月7日針對上列事項
16 逐項回覆，其中有傳送「…第五款，介紹廠商生意給甲方，
17 是否收受佣金，看我方陳董意思，行有行規，交情好也不見
18 得要收佣金，就算要收佣金，也會在甲方與業主簽約前談好
19 條件，不是如草約所言」等訊息，被告則於112年12月8日回
20 覆「我今天看完回應」之訊息(見本院卷第125-133頁)。

21 6.依上開證人及兩造間之LINE通訊軟體「璉慶租約討論」對話
22 紀錄訊息互核足認，111年11月18日兩造確有針對是否延續
23 原有之系爭租約或另行簽立新租賃契約乙事進行商議討論，
24 原告之立場自始表示無出租予被告使用之意，惟經原告負責
25 人之友人陳家瑋代理原告與被告負責人陳盈璋商議之結果，
26 兩造就「比照系爭租約之租金」、租賃期間6年、租約期滿
27 房屋內之裝潢設備歸原告所有等事項達成意思表示一致，然
28 就新增之契約事項即「被告應介紹客戶予原告、並完成交
29 易」兩造雖有初步之方向，但具體內容為何，仍待兩造進一
30 步討論，此由兩造間之上開LINE通訊軟體訊息，就所謂之
31 「佣金」是否收取、是否抵扣租金仍有歧見，可茲證明。

01 7.因原告於111年11月18日與被告商議過程，原先即採取要收
02 回系爭房屋，不在簽訂新租賃契約之立場，係被告後續提出
03 願意於新租賃契約期滿將裝潢設備讓與原告，且願意介紹客
04 戶與原告並促成交易完成等方案，原告方願意與被告進一步
05 磋商並就上開所指關於租金、租賃期間等事項達成意思表示
06 一致，顯見關於被告所提出之「被告應介紹客戶予原告、並
07 完成交易」之點，確實為兩造就新租賃契約之重要交易事項
08 而屬於契約之必要之點，而觀諸原告所提出之兩造間之LINE
09 通訊軟體「璉慶租約討論」對話紀錄訊息，均未見兩造就此
10 契約必要之點有達成意思表示一致之情形，被告亦未能就此
11 為舉證，應認既然兩造就此契約必要之點確實未能意思表示
12 一致，兩造間之新租賃契約並未成立。

13 8.被告雖另以被告於112年1月3日後按月匯款予原告，及原告
14 曾於112年1月5日開立載有品名為「租金」之統一發票予被
15 告等情，抗辯認為兩造確實有成立新租賃契約云云。然查，
16 被告匯款至原告之銀行帳戶屬被告之單方行為，不能據此反
17 推認兩造間因此成立新的租賃契約。再者，依兩造間之LINE
18 通訊軟體「璉慶租約討論」對話紀錄訊息可認兩造自111年1
19 2月起至112年1月間，均尚就是否簽訂新租賃契約及倘若簽
20 訂其內容為何為磋商討論，則縱然原告於有於112年1月5日
21 開立載有品名為「租金」、備註「2022.12」之統一發票與
22 被告，亦應僅係配合兩造當時尚在磋商階段而開立，不能據
23 此認定兩造有成立新租賃契約之合意，則原告稱係因為了帳
24 務需求而開立等語，尚屬可採，被告所辯則不可採。

25 9.基上，既兩造並未成立新租賃契約，系爭租約復於111年12
26 月5日起因期滿而消滅，被告自該日起就系爭房屋均屬無權
27 占用，自可認定。

28 (二)原告請求騰空遷讓房屋及給付自111年12月5日起至騰空遷讓
29 返還系爭房屋日止相當於租金之不當得利，為有理由：

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

01 者，得請求防止之；無法律上之原因而受利益，致他人受損
02 害者，應返還其利益，民法第767條第1項、第179條分別定
03 有明文。又無權占有他人房屋者，可能獲得相當於租金之利
04 益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁判
05 意旨參照）。

06 2.系爭租約經原告於111年12月5日起因期滿終止，被告自該日
07 起就系爭房屋之占用均屬無權占有，原告依民法第767條第1
08 項請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，暨依民法第179條規
09 定，請求被告自111年12月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
10 日止，按月給付3萬3000元之相當於租金之不當得利，均屬
11 有據。原告於本件請求被告給付自111年12月5日起至112年3
12 月4日止無權占用期間之不當得利9萬9000元，及請求被告自
13 112年3月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋止，按月給付不當
14 得利3萬3000元，亦屬可採。

15 (三)原告請求給付自111年12月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋日
16 止每月相當之違約金於3萬3000元範圍內為有理由：

17 1.按系爭租約第5條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，
18 除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠
19 心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，
20 如不即時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5
21 倍之違約金至遷讓之日止，乙方絕無異議。」（見本院卷第
22 21頁）。系爭租約既於111年12月4日因屆期而終止，被告自
23 應依上揭約定遷出並交還系爭房屋，被告既未依約履行，則
24 原告請求被告自111年12月5日起給付違約金，自屬有據。

25 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
26 252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得
27 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
28 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
29 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決要旨
30 參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事
31 實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約

01 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一
02 部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約
03 金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受
04 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。
05 查，兩造約定之違約金係每月按原約定租金額5倍計算，惟
06 本院審酌被告於租期屆滿後，未履行遷讓返還房屋之義務，
07 原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉
08 投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪
09 失其他利用機會等不利益；並參酌本件原告除請求給付違約
10 金外，另依民法第179條規定請求按月給付相當於租金金額
11 之不當得利，如再加計按月以租金5倍計算之違約金，其總
12 額即相當於原約定租金額之6倍，實屬過高，應以每月為3萬
13 3000元，較為妥適，爰依前揭規定酌減之。

14 3. 因此，原告請求被告給付就自111年12月5日起至112年3月4
15 日止，此段期間之違約金9萬9000元，及請求被告自112年3
16 月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬3000元之
17 違約金，為有理由，應予准許。至逾此範圍之違約金請求，
18 則屬無據，應予駁回。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭
20 房屋騰空遷讓返還予原告，依系爭租約第5條、民法第179條
21 規定，請求被告給付19萬8000元(計算式：9萬9000元+9萬90
22 00元=19萬8000元)，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月1
23 日(見本院卷第85頁)起至清償日止按週年利率百分之5計算
24 之利息，及自112年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
25 按月給付6萬6000元(計算式：3萬3000元+3萬3000元=6萬600
26 0元)等部分，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應
27 予駁回。又原告另依民法第455條規定為請求部分，因未能
28 獲較有利判決，爰不予論斷。

29 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核就上開准許部
30 分，合於法律規定，爰宣告相當之擔保金額後准許之，並酌
31 定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告。至上開駁回

01 部分，原告假執行之聲請因訴之駁回而失依據，不予准許。

02 八、另就被告聲請傳喚證人陳芳玉部分。因證人陳芳玉並未於11
03 1年11月18日兩造商談是否成立新租賃契約時在場，有前開
04 證人證詞可佐，復關於兩造於LINE通訊軟體「璉慶租約討
05 論」對話紀錄訊息內容，亦有原告提出相關訊息截圖附卷可
06 參，均無再傳喚陳芳玉之必要。至於兩造其餘攻擊或防禦方
07 法及所用之證據，經認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
08 一論列，附此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據及理由：按各當事人一部勝訴、一部敗
10 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
11 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
12 訟法第79條定有明文。本件僅駁回原告部分違約金請求，而
13 此部分依民法第77條之2第2項規定，本不併算其價額，爰命
14 被告負擔本件全部訴訟費用。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

16 民事第五庭 法官 潘怡學

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
19 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

21 書記官 蔡秋明