

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3227號

原告 宸健實業有限公司

法定代理人 蔡宗泰

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 戴勝偉律師

被告 一把手餐飲有限公司

設臺中市○○區○○○○路000號

法定代理人 林新侑 住○○市○區○○○路000號0樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應將一把手餐飲有限公司登記地址自門牌號碼為臺中市○○區○○○○路000號辦理遷出登記。
- 三、被告應給付原告新臺幣83萬元，及自民國114年4月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、被告應自民國114年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣19萬元。
- 五、被告應自民國114年4月29日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣1萬2,667元。
- 六、訴訟費用由被告負擔。
- 七、本判決第一項，於原告以新臺幣85萬3,967元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣256萬1,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 八、本判決第三項，於原告以新臺幣27萬6,667元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣83萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 九、本判決第四項，原告於屆期部分按月以新臺幣6萬3,333元為
02 被告供擔保後，得為假執行。但被告如按月以新臺幣19萬元
03 為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 十、本判決第五項，原告於屆期部分按日以新臺幣4,222元為被
05 告供擔保後，得為假執行。但被告如按日以新臺幣1萬2,667
06 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

07 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
11 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
12 為判決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：

15 (一)伊與被告籌備處發起人林新侑，於113年8月26日簽立房屋租
16 賃契約（下稱系爭租約），約定由被告籌備處向伊承租伊所
17 有之門牌號碼為臺中市○○區○○○○路000號房屋（下稱
18 系爭房屋），租期自113年7月1日起至121年5月31日止。其
19 中113年7月1日至同年7月31日止被告免給付租金；113年8月
20 1日起至115年5月31日止，每月租金新臺幣(下同)19萬元；1
21 15年6月1日起至118年5月31日止，每月租金21萬元；118年6
22 月1日起至121年5月31日止，每月租金23萬元。租期屆滿或
23 中途終止時，被告應即搬遷並將系爭房屋返還，如有遲延，
24 每逾1日被告應給付每日租金2倍之懲罰性違約金，並經公證
25 之。嗣被告於113年9月16日完成設立登記，因此當然繼受系
26 爭租約之租賃法律關係之債權及債務。詎被告僅依約給付11
27 3年8、9月份租金，自113年10月起即未再給付任何租金，迨
28 至114年3月積欠伊之租金共計114萬元（計算式：19萬×6期=
29 114萬元），經伊寄發存證信函催告被告收受存證信函後5日
30 內應給付積欠之租金，逾期將依約終止租約，惟被告於114
31 年3月21日收受上開存證信函後，仍不給付租金。斯時被告

01 積欠伊之租金，扣除押租金50萬後仍達2個月以上，伊遂依
02 系爭租約第16條，再次寄發存證信函終止系爭租約，被告於
03 114年4月25日收受，是系爭租約自翌日（26日）起已失其效
04 力。被告自114年5月1日起，已無繼續占有使用系爭房屋之
05 合法權源，卻迄今仍繼續占用系爭房屋。伊依系爭租約及民
06 法之法律關係，請求如下：

- 07 1.擇一依系爭租約第16、17條、民法第455條前段、同法第767
08 條第1項等規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還。
- 09 2.依系爭租約第7條、第12條、民法第767條第1項中段，請求
10 被告將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。
- 11 3.被告自113年10月起，迄系爭租約終止之114年4月份止，積
12 欠租金扣除被告之押租金50萬元後，仍有租金83萬元（計算
13 式：19萬×7期＝133萬元；133萬-50萬=83萬元）尚未給付，
14 爰依終止前之系爭租約，請求被告給付租金83萬元，被告未
15 於114年4月25日收受第2次存證信函之3日內給付，併請求自
16 114年4月29日起按週年利率百分之五計算之利息。
- 17 4.依民法第179條前段，請求被告自114年5月1日起至遷讓返還
18 系爭房屋之日止，按月給付19萬元相當於租金之不當利得。
- 19 5.依系爭租約第17條，請求被告自114年4月29日起至遷讓返還
20 系爭房屋之日止，按日給付1萬2,667元之懲罰性違約金（計
21 算式：（19萬元÷30天）×2=1萬2,667元；小數點後4捨5入）

22 (二)爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項至第5項
23 所示。原告願供擔保，請准予宣告假執行。

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陳
25 述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)查原告就主張之上開事實，業提出臺中市政府地方稅務局房
28 屋稅籍證明書、系爭租約影本、公證書、被告經濟部商工登
29 記公示資料查詢服務頁面、臺中英才郵局存證號碼000369號
30 存證信函、台中公益路存證號碼000297號存證信函附卷為
31 證。被告於相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論

01 期日到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3
02 項、第1項規定，應視同自認，堪認原告前開主張事實為
03 真。

04 (二)系爭租約第16條約定，乙方積欠租金總額達二個月以上，甲
05 方經相當期間催告乙方，乙方仍不為支付時或違反本特約事
06 項規定之一者，甲方得終止租約，收回租賃物，如有損害，
07 並得請求賠償，乙方不得異議。再按承租人租金支付有遲延
08 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
09 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
10 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
11 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
12 延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第440條第1、2項
13 分別定有明文。本件原告主張被告於114年3月止已積欠租金
14 共114萬元，縱使扣除押租金50萬元，也已逾2個月之租金總
15 和，伊遂寄發存證信函催告被告於收到該存證信函後5日內
16 給付積欠之租金，逾期將依約終止租約，被告於114年3月21
17 日收受該存證信函，仍未給付；嗣原告再寄出存證信函向被告
18 終止系爭租約，被告並於114年4月25日收受該存證信函。
19 堪認被告確於114年3月21日已收到催告之意思表示，則被告
20 迄今仍未給付積欠租金，原告依上開規定終止契約，核屬有
21 據，應認系爭租約業於114年4月26日終止。

22 (三)系爭租約第17條約定，租期屆滿或中途終止租約時，乙方應
23 即搬遷，將租賃物依本約第柒條之約定交還甲方，不得有任何
24 要求，如有遲延，每逾限一日、應給付甲方每日租金二倍
25 之違約金至遷讓之日止；系爭租約第12條復約定，倘乙方須
26 設籍（設立公司行號或遷入戶籍）於租賃物，租期屆滿或中
27 途解約均辦理除籍後始退還押租金。另按承租人於租賃關係
28 終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。查系
29 爭租約既已於114年4月26日終止，被告依前揭約定及規定，
30 即應將系爭房屋返還與原告，並將被告有限公司地址遷出系
31 爭房屋。則原告請求被告將系爭房屋騰空返還原告，並請求

01 被告將有限公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，亦有理
02 由。

03 (四)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
04 有明文。依系爭租約之「租金」約定，113年8月1日至115年
05 5月31日止，租金每個月19萬元（本院卷第25頁），則原告
06 依前開約定向被告請求欠繳113年10月起至114年4月止之租
07 金，扣除押租金50萬元後共83萬元（計算式：19萬×7期=13
08 3萬元；133萬-50萬=83萬元），亦有理由。

09 (五)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求
11 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受損害
12 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
13 限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
14 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
15 年度台上字第1695號裁判意旨可參）。查系爭租約於114年4
16 月26日終止後，被告已無繼續使用系爭房屋之權利，揆諸前
17 開說明，原告向被告請求自114年5月1日起至返還系爭房屋
18 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利19萬元（同系
19 爭租約原約定之最低租金），即屬有據。

20 (六)系爭租約第17條約定，租期屆滿或中途終止租約時，乙方應
21 即搬遷，將租賃物依本約第柒條之約定交還甲方，不得有任
22 何要求，如有遲延，每逾限一日、應給付甲方每日租金二倍
23 之違約金至遷讓之日止。原告主張該約定之違約金為懲罰性
24 違約金，為被告所擬制自認，堪信為真實。則系爭租約既於
25 114年4月26日已經原告合法終止，原告請求被告自114年4月
26 29日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付1萬2,667元之
27 懲罰性違約金（計算式：（19萬元÷30天）×2=1萬2,667元；
28 小數點後4捨5入），為有理由。

29 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前
06 段、第203條分別定有明文。查，依系爭租約約定，被告應
07 按月匯款至原告指定帳戶支付租金，且原告於114年4月24日
08 已寄發存證信函催告被告給付113年10月至114年4月共7月之
09 租金，被告亦於同年月25日收受該存證信函，堪認114年4月
10 26日已生催告效力。被告未於114年4月25日收受第2次存證
11 信函之3日內給付租金，原告併請求自114年4月29日起按週
12 年利率百分之五計算之利息，當屬有據。

13 四、綜上所述，原告依系爭租約及民法第455條、第439條規定，
14 請求如主文第1項至第5項所示，為有理由，應予准許。

15 五、本判決主文第1項、第3項、第4項、第5項部分，原告陳明願
16 供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規
17 定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。另依民事訴訟法第392
18 條第2項規定，依職權諭知被告如預供相當之擔保，得免為
19 假執行。至本判決主文第2項部分，係命被告為一定之意思
20 表示，依強制執行法第130條第1項規定，視為自確定時已為
21 意思表示，自不得宣告假執行，原告此部分假執行之聲請，
22 依法即無理由，應予駁回。

23 六、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟
24 酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
28 民事第二庭 法 官 顏銀秋

29 上正本係照原本作成。

30 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
31 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
02 書記官 賴恩慧