臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第628號

原　　告　經濟部

法定代理人　龔明鑫

訴訟代理人　陳鴻謀律師

複　代理人　吳政憲律師

被　　告　歐亞光能源科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　駱俊光

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○區00路000號A103號房屋及所屬4車位（即編號：B2-9、B10、B11、B12號）騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣54萬7,629元，及自民國115年1月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國114年6月3日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋及車位之日止，按日給付原告新臺幣1萬5,212元，及自各期給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項部分，於原告以新臺幣50萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣149萬5,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項部分，於原告以新臺幣19萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣54萬7,629元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項已到期部分得假執行；但被告就各到期部分如分別以新臺幣1萬5,212元為原告預供擔保，得各免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告於民國94年5月3日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○區00路000號科技大樓第1樓A104室房屋及所屬4車位（編號B2-13、14、15、16，下稱A104室房屋），及208號科技大樓第1樓A103室房屋及所屬4車位（編號B2-9、10、11、12，下稱系爭房屋），約定租賃期間自94年5月3日起至98年5月2日止，租金給付以3個月為1期，並簽立租賃契約書（下稱原租約）及作成公證書。租期屆至前，被告向原告申請續租系爭房屋，而不再續租A104室房屋，經原告同意後，租期自98年5月3日起至99年5月2日止，並依原租約第19條之約定，於98年4月28日簽立租賃契約書修定條款（下稱修定條款）。爾後，被告每於租期屆滿前，如欲續租時會先向原告提出申請，經原告同意後再簽立租賃契約，兩造依此方式續租數年。兩造最後一次於110年4月6日簽立租賃契約書（下稱系爭租約）續租，租期則自110年5月3日起至114年5月2日止（共4年），被告則有按時繳交租金之義務，如逾期繳付，並應給付違約金。

㈡嗣原告之代理機關經濟部臺中產業園區服務中心（下稱服務中心）於114年1月9日通知被告應於114年2月3日繳納第20年第4期（即114年2月3日至114年5月2日）之租金新臺幣（下同）45萬6,357元及營業稅2萬2,818元，惟被告屆期未繳納，有拖欠租金之情形；服務中心復於114年3月13日函催被告繳納，被告仍未繳納；服務中心再於114年6月4日函催被告繳納前開租金、營業稅及租金繳付逾期之違約金6萬8,454元，並告知被告如未遵期回復原狀暨逾期返還租賃標的物應支付懲罰性賠償金，惟被告依舊未繳納；服務中心又於114年10月20日函催被告繳納前開金額，並催告被告應自114年5月3日起算一個月之日（即114年6月3日起）至返還系爭房屋止，每逾1日支付相當於日租金3倍計算之賠償金，然被告均未繳納。上開欠繳款項合計54萬7,629元（計算式：第20年

第4期租金45萬6,357元+營業稅2萬2,818元+租金繳付逾期之違約金6萬8,454元＝54萬7,629元），原告得依原租約第4條第3項、第7條第2項之約定，請求被告如數繳付。

㈢又被告雖於114年5月2日租期屆滿前申請續租，惟被告未依續租條件預繳續租之第一年第一期租金及擔保金等，且未繳清前述積欠之租金等費用，故服務中心於114年10月20日函知被告不同意續租，系爭租約之法律關係應於114年5月2日租期屆滿時即消滅。是以，原告自得依原租約第14條約定及民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

㈣承上，服務中心除屢次催告被告繳納積欠之上開租金等費用外，並以臺中工業區郵局153號存證信函通知被告應返還系爭房屋及回復原狀，惟被告於租期屆滿之日起1個月內即114年6月2日前，均未騰空遷讓返還系爭房屋與原告，迄今仍繼續占用系爭房屋。依原租約第15條第3項約定，被告於租期屆滿時有騰空遷讓系爭房屋之義務，否則應繳納懲罰性賠償金。是原告自得依約請求被告給付自114年6月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋止，每逾一日給付相當於日租金3倍之賠償金1萬5,212元（計算式：月租金15萬2,119元÷30日×3倍＝1萬5,212元）。

㈤綜上所述，系爭租約之法律關係已因租期屆滿而消滅，被告應返還系爭房屋與原告，並清償所欠租金、營業稅、違約金、賠償金。爰依原租約第4條第3項、第7條第2項、第14條、第15條第3項等約定及民法第455條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.被告應給付原告54萬7,629元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；3.被告應自114年6月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告1萬5,212元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告對於原告之請求沒有意見，不爭執等語。

三、本院得心證之理由：

㈠按系爭租約約定：「根據經濟部（甲方）（即原告）授權經濟部工業局台中工業區服務中心（即服務中心）與歐亞光能源科技股份有限公司（乙方）（即被告）於94年5月3日簽訂台中工業區建築物租賃契約書（即原租約）第19條『契約之修正』之約定，為辦理原租賃契約書修正事宜，雙方同意就契約書部分條文內容另行約定，修訂條款內未約定事項，依照契約書條款辦理……。」（見本院卷第76頁），另按原租約第4條「租金與調整」第3項：「租賃標的之租金給付以3個月為1期」；第5條「租金給付方式」：「乙方（即被告）應於接獲甲方（即原告）或甲方授權單位（即服務中心）之繳款通知之次日起3個月內繳納第1期之租金於甲方指定之台灣銀行台中工業區分行000000000000帳戶，並應逐期於本契約公證日之相當日繳交當期租金。」；第7條「租金繳付逾期之違約金」第2項：「乙方逾期4個月以上仍不繳付租金者，除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收15%違約金外，甲方得終止租約。」；台中工業區科技大樓建築物出租要點第33點：「申請人（即被告）……自點交日起負擔本戶之水電費、管理費及其他費用。」（見本院卷第30頁至第31頁、第67頁）。

㈡經查：原告主張被告向其承租系爭房屋，積欠系爭租約第4期（即114年2月3日至114年5月2日）租金45萬6,357元及營業稅2萬2,818元之事實，業據其提出原租約及其公證書、修定條款及其公證書、系爭租約、服務中心114年3月13日中中字第1146040901號函及催款通知書、114年10月20日中中字第1146042891號函及繳款通知書、臺中工業區郵局存證號碼000153號存證信函、系爭房屋114年期房屋稅繳款書等件為證（見本院卷第25頁至第89頁），核與所述相符。而被告對於原告主張之上開事實並不爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告主張為真正，故原告請求被告清償積欠租金45萬6,357元及營業稅2萬2,818元核屬有理，應予准許。又被告逾

期4個月以上仍不繳付上開積欠之租金，依原租約第7條第2項之約定，原告請求按未繳各月租金金額加收15%之違約金6萬8,454元（計算式：45萬6,357元×15%＝6萬8,454元，元以下四捨五入）亦屬有據。從而，原告請求被告給付54萬7,629元，應予准許。

㈢次按原租約第14條「租賃標的之處理」：「乙方於租期屆滿前放棄承租或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，應於租約終止或租期屆滿之日起1個月內返還租賃標的物，並應回復租賃標的原狀。」；第15條「未回復原狀暨逾期返還租賃標的物之懲罰」第3項：「乙方於租期屆滿前放棄承租或經甲方終止租約或租期屆滿不再續約者，應於租約終止或租期屆滿之日起1個月內返還租賃標的物，並應回復租賃標的原狀，逾期未辦理者，每逾1日乙方應支付相當於日租金（依本契約所定租金計算）3倍計算之賠償金予甲方。」（見本院卷第34頁至第35頁）。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。

㈣經查：兩造間系爭房屋租賃關係依系爭租約所約定之租賃期限，已於114年5月2日租期屆滿後消滅，依上開約定及規定，被告自負有返還系爭房屋之義務。惟被告迄今仍未返還，現仍持續占有使用系爭房屋，此部分事實亦為被告所不爭執，則原告依原租約第15條第3項之約定，以被告未依上開約定，於系爭租約租期屆滿之日起1個月內返還系爭房屋，請求於約定返還期限屆至後之114年6月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付相當於系爭租約日租金3倍計算之賠償金即1萬5,212元【計算式：（45萬6,357元÷3個月）÷30日×3倍＝1萬5,212元，元以下四捨五入】，自屬有據。從而，原告依原租約第14條、第15條第3項之約定、民法第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並給付自114年6月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告1萬5,212元，及自各期給付日翌日起至清

償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

㈤末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。經查：本件原告對被告請求給付租金45萬6,357元、營業稅2萬2,818元及違約金6萬8,454元之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而經送達民事起訴狀繕本予被告，有本院送達證書1份在卷可憑（見本院卷第121頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即115年1月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，原告依原租約第4條第3項、第7條第2項、第14條、第15條第3項之約定及民法第455條之規定，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決主文第1項、第2項部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之；而本判決第3項部分，就已到期部分，所命給付金額均在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告固聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附此敘明。又前開假執行部分，被告雖均未聲請宣告免為假執行，為求兩造公平，爰併依同法第392條第2項規定，分別依職權酌定相當之擔保金額宣告之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

民事第六庭　審判長法　官　巫淑芳

法　官　蔡汎沂

法　官　林冠宇

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　14　　日

書記官　王崑煜