臺灣臺南地方法院民事判決

115年度重訴字第76號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　黃朝貴律師

被　　告　天籟資本股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林明俊

訴訟代理人　黃淑芬

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺南市○區○○○段0000地號土地及同段25611建號建物（門牌號碼臺南市○○○路0段000號）回復原狀後返還予原告。

二、被告應將天籟資本股份有限公司登記地址及營業稅籍登記地址自臺南市○區○○○段00000○號建物（門牌號碼臺南市○○○路0段000號）辦理遷出登記。

三、被告應給付原告新臺幣4,199,725元，及自民國114年10月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新臺幣500萬元之固定利率加百分之1.5計算之遲延利息；暨自民國114年10月6日起至清償日止，遲延1個月支付者（未滿1個月者以1個月計算），按新臺幣4,199,725元之百分之1計算，遲延2個月支付者（遲延逾1個月未滿2個月者以2個月計算），按新臺幣4,199,725元之百分之2計算，以此類推，最高以按新臺幣4,199,725元之百分之20計算為限之懲罰性違約金。

四、被告應給付原告新臺幣4,199,725元，及自民國114年11月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新臺幣500萬元之固定利率加百分之1.5計算之遲延

利息；暨自民國114年11月6日起至清償日止，遲延1個月支付者（未滿1個月者以1個月計算），按新臺幣4,199,725元之百分之1計算，遲延2個月支付者（遲延逾1個月未滿2個月者以2個月計算），按新臺幣4,199,725元之百分之2計算，以此類推，最高以按新臺幣4,199,725元之百分之20計算為限之懲罰性違約金。

五、被告應自民國114年12月6日起至將第一項所示房地回復原狀並返還原告之日止，按日給付原告新臺幣279,982元。

六、被告應給付原告新臺幣811,034元，及自民國115年6月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔100分之98，餘由原告負擔。

九、本判決第一項，於原告以新臺幣3億7,000萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣11億7,164萬4,802元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第三項，於原告以新臺幣140萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣4,199,725元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第四項，於原告以新臺幣140萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣4,199,725元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第五項，於原告以新臺幣2,800萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣85,674,482元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第六項，於原告以新臺幣27萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣811,034元為原告預供擔保，得免為假執行。

十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○區○○○段0000地號土地（面積4,113平方

公尺，下稱系爭土地）及其上同段25611建號建物（門牌號碼臺南市○○○路0段000號建物，地上15層、地下5層，面積共56,170.64平方公尺，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）為原告所有，兩造於民國113年1月23日訂立房地租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租系爭房地，租賃期間為自113年1月23日起至屆滿15年止，系爭租約經公證人蔡宜珍做成113年度南院民公宜字第000080號公證書（下稱系爭公證書），被告並將其公司登記地址及營業稅籍地址登記於系爭建物。

(二)詎被告自114年7月起再未繳交任何租金，經原告屢次催告給付租金未果，且被告另有未依系爭租約第7條繳交水電費、未依第16條第4款第3目、同條第13款維護設備、未依第15條投保足額保險之違約事由，原告遂於114年11月27日以存證信函通知被告於114年12月5日終止系爭租約。豈料原告於114年12月12日派員收回、點交系爭房地時，未獲任何回應，爰依民法第455條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告返還系爭房地，並將其公司登記地址及營業稅籍地址自系爭建物遷出（即訴之聲明第1、2項）。

(三)依系爭租約第5條第1款約定加總計算固定租金及浮動租金後換算為每月租金，並外加營業稅後，被告應按月繳交之月租金（外加營業稅）為4,199,725元。被告積欠原告自114年7月起至114年11月止共計5個月之租金，應按系爭租約第5條第3款約定給付遲延利息及懲罰性違約金，惟原告已持系爭公證書強制執行114年7月份至114年9月份之租金，故於本訴原告僅請求114年10月份及114年11月份之租金及因遲延而生之利息、違約金（即訴之聲明第3、4項）。

(四)依系爭租約第11條第1款、第2款「一、乙方應於本契約期限屆滿日之次日起90日內，自行將本契約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；如乙方仍繼續占用，應自本契約租賃

期間屆滿日之次日起至完成租賃標的物回復原狀交還予甲方之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之月租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定月租金之2倍計算懲罰性違約金給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。」約定，被告應自契約終止日之次日按日給付原告使用補償金139,991元（計算式：4,199,725元÷30日＝139,991元），並按日給付原告懲罰性違約金279,982元（計算式：139,991元x2＝279,982元），合計應按日給付原告419,973元（即訴之聲明第5項）。

(五)依系爭租約第7條、第16條第4款第3目、同條第13款、第15條約定，被告應自行繳納水電費、負責系爭房地設備之檢查、維修、保養並投保保險。然被告自114年11月起即未繳交水電費，原告為維護系爭建物內部之設備，保持電力之供應，乃暫代被告繳納；且被告於114年12月5日系爭租約終止後，仍占有使用系爭房地，然維修及保險等費用均由原告支出。原告共計支出⑴114年11月份至115年2月份電費1,383,434元（僅請求1,149,696元）、水費5,784元，⑵115年3月份至8月份之電費2,118,162元、水費12,130元，⑶紅外線拍攝費用31,500元，⑷電氣設備停電檢測費用94,500元，⑸電氣負責人執照登記及電氣設備定期巡檢33,900元，⑹為防止登革熱僱工除草，於115年6至8月間於系爭房地外圍人行道、花圃、花台之除草費用15,750元，⑺115年5月間系爭建物內冷氣保養、維修費用102,225元，⑻115年7月間系爭建物變電站設備維修費41,395元，⑼為系爭房地投保商業火災保險及公共意外責任保險（保險期間115年1月1日中午12時起至116年1月1日中午12時止）之1,442,268元，合計為5,047,310元。爰依系爭租約第7條、第16條第4款第3目及同條第13款、第15條約定及民法第179條、第172條請求被告給付上開金額（即聲明第6項）。

(六)對被告抗辯之陳述：

1. 原告固以114年7月3日南綜經字第1140004081號函文（下稱系爭函文）與被告聯繫契約轉讓事宜，然自系爭函文中：「一、……依旨案契約第六條約定辦理。二、旨案契約轉讓相關程序，如下說明：……㈡與本公司完成上開各書件簽訂並辦妥公證。三、隨函檢附協議書、切結書及房地租賃契約書等文件，俾憑貴公司先行參閱（以簽約當日本區處提供之文件為準）。」之記載，足見系爭函文之真意僅係同意與八馬公司洽商簽約事宜，並隨函提出契約及協議書、切結書供八馬公司審閱，待全部文件簽署完畢並辦理公證後，契約承擔始謂生效。惟八馬公司從未與原告直接聯繫，均由被告居中聯繫、傳達。且被告於114年7月8日以函文向原告表示「……協議書等文件內容存在異議待釐清，故無法如期簽約。二、貴區處所提供協議書內容並未與本司及八馬國際百貨股份有限公司取得共識，內容尚存在諸多爭議，切結書亦同。四、基於上述事由，本司經徵詢八馬國際百貨股份有限公司之後一致認為文件存在諸多尚待協議之內容，故請取消114年7月10日之簽約行程。待文件內容經各方確認皆無異議後再另行安排簽約日期。」等語。益徵原告、被告及八馬公司三方之間迄未就契約承擔之事達成任何共識，八馬公司亦從未以任何方式向被告表達願意承擔契約之意思，是被告契約上之法律地位，顯然尚未移轉於八馬公司。

2. 被告固辯稱系爭建物已由八馬公司管理云云，惟被告並未就系爭建物鑰匙及保全磁扣均交付八馬公司等情舉證以實其說；況若系爭租約業由八馬公司承擔，系爭建物亦由八馬公司占有，則原告欲進出該建物，直接與八馬公司聯繫即可，何須再由無關之被告提供鑰匙？又稽之被告公司登記地址及營業稅籍地址迄今仍位於系爭建物，且被告亦自承其仍持有鑰匙供原告進入維修，並以自己之名義將系爭建物部分轉租他人，且被告之寄、收信地址亦位於系爭建

物等情，足認被告客觀上仍占有系爭建物，並對外宣示其占有之事實，被告為實際占有系爭建物之人。又八馬公司提出之同意支付切結書，僅說明係「代為繳清」，且自114年7月起即再未繳納，尚難憑此逕認八馬公司有占有系爭建物之事實。至被告泛稱八馬公司為此事共支付逾7,700萬，然並未提出任何實據，且無論該事實之真偽，均係被告與八馬公司間私下之金錢關係，與原告無涉。

(七)聲明：

1.被告應將系爭房地回復原狀返還予原告。

2.被告應將公司登記地址及營業稅籍地址自系爭建物遷出。

3.被告應給付原告4,199,725元，及自114年10月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算之遲延利息，並自114年10月6日起遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限之懲罰性違約金。

4.被告應給付原告4,199,725元，及自114年11月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算之遲延利息，並自114年11月6日起遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限之懲罰性違約金。

5.被告應自114年12月6日起，至被告將系爭房地回復原狀並返還原告止，按日給付原告419,973元。

6.被告應給付原告5,047,310元，及其中1,315,380元自起訴狀繕本送達翌日起，其中3,731,930元自民事陳報及擴張聲明狀繕本送達翌日即115年9月1日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

7.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於114年7月3日以函文書面同意被告將系爭租約轉讓與八馬公司，依契約承擔法理，系爭租約之權利義務應由八馬公司承受。況114年5月後，八馬公司已實際承接系爭房地之經營管理事務，並支付原告租金（包含被告欠繳之租金、遲延利息、懲罰性違約金）、水電費、商業火災保險及公共意外責任保險費用、轉讓費用、傭金、對外帳款、雜費、廠商費用合計約為77,151,442元，被告已於114年5月將系爭建物鑰匙及保全磁扣全部交付八馬公司留存，僅留一副備用鑰匙提供原告人員進場維修及原住戶取用物品之用，保全合約及費用均屬八馬公司或由八馬公司支付，原告對此實際經營狀況均知悉，且長期未表示反對，足認原告已容認八馬公司取代被告成為實際經營管理主體，原告既同意系爭租約轉讓，承租人地位由八馬公司承擔，被告已非承租人，則原告請求被告負承租人責任，顯有當事人適格之疑義，並有違誠信原則。至於被告雖有收受原告催告被告給付租金、懲罰性違約金、遲延利息及終止系爭租約通知之函文，然被告於原告終止租約後即多次以存證信函正式向原告表達法律立場，是兩造間租金等債權是否存在、金額是否正確、被告是否負給付義務，仍應依相關證據予以認定。且原告應具體證明114年12月5日後被告仍占有使用系爭房地，不得僅因原告為原租賃契約之承租人，即逕行推論契約終止後租賃標的仍有被告占有使用。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第402至404頁）：

(一)系爭房地為原告所有。兩造於113年1月23日訂立本院補字卷第35至45頁之房地租賃契約書（即系爭租約），由被告向原告承租系爭房地。

(二)被告於114年5月23日，以本院卷第67至79頁所示函文，要求原告依系爭租約第6條約定，辦理將系爭租約轉讓予訴外人八馬公司之事宜。嗣原告於114年7月3日以本院卷第81至113頁函文（即系爭函文）回復被告。被告嗣再於114

年7月8日覆以本院卷第309頁函文。

(三)被告自114年7月起即未再繳納租金予原告。原告分別於⑴114年7月10日、23日、⑵114年8月8日、26日、⑶114年9月10日、25日、⑷114年10月8日、29日、⑸114年11月11日，以本院補字卷⑴第81至83頁函文、⑵第84至87頁函文、⑶第88頁至91頁函文、⑷第92至95頁函文、⑸第97至104頁存證信函，催告被告給付租金、懲罰性違約金及遲延利息。上開函文分別於⑴114年7月11日（114年7月10日函文）、⑵114年8月11日（114年8月8日函文）、⑶114年9月11日（114年9月10日函文）、⑷114年10月9日（114年10月8日函文）、⑸114年12月1日送達被告。

(四)原告於114年11月27日，寄發本院補字卷第105至112頁之存證信函予被告，以被告積欠114年7月至11月之租金，經催告後仍未給付為由，依系爭租約第10條第1款第2目約定，對被告為於114年12月5日終止契約之意思表示，此封存證信函於114年12月3日送達被告（本院卷第31頁上方送達證明）。

(五)系爭建物114年11月份至115年2月份（計費期間114年10月1日起至115年1月31日止）之電費1,383,434元（原告僅請求1,149,696元）、水費5,784元，及115年3月份至8月份（計費期間115年2月1日起至同年7月31日止）之電費2,118,162元、水費12,130元由原告繳納。

(六)原告於115年1月12日，因進行系爭建物高低壓用電設備檢驗維護、百貨大樓停電檢測，共支付恒揚電機技術顧問股份有限公司維護、檢測費用159,600元；於115年1月27日因用電場所變更向臺南市政府經濟發展局繳納300元；於115年6至8月間，支出系爭房地外圍人行道、花圃、花台之除草費用15,750元；於115年5月間，支出系爭建物內冷氣保養、維修費用102,225元；於115年7月間，支出系爭建物變電站設備維修費41,395元；另因為系爭房地投保商業火災保險及公共意外責任保險（保險期間115年1月1日中

午12時起至116年1月1日中午12時止），支出保險費1,442,268元。

四、得心證之理由：

(一)按契約承擔，因當事人將其本於契約所生法律上之地位概括移轉於承擔人，故須由原契約當事人與承擔人三方面同意為之；如由讓與人與承擔人成立契約承擔契約，則須他方當事人之同意，始對他方當事人發生效力（最高法院99年度台上字第1574號民事判決意旨參照）。查被告抗辯系爭租約已由訴外人八馬公司承擔，並經原告之書面同意，被告已非系爭租約當事人等語；而原告對被告與八馬公司間就系爭租約有契約承擔之協議乙情，並未爭執，僅主張其並未同意由八馬公司承擔系爭租約。是本件首要爭點在於：被告與八馬公司間就系爭租約之契約承擔，是否經原告同意，而對原告發生效力？經查：

1.系爭租約第6條「租賃標的物使用權之專屬」約定：「乙方（即被告）非經甲方（即原告）書面同意不得將租賃標的物轉租、轉借，或以其他任何方式供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理租賃權轉讓後之受讓人人數不得逾1人，乙方除須結清租金等舊欠外，如受讓人為法人或商號時，並須以其法人或商號登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。」可知兩造約定如被告欲「轉讓租賃權」，不論係以債權讓與或契約承擔之方式為之，均須得原告書面同意，且設有被告須先結清舊欠、如受讓人為法人，其代表人須擔任租約之連帶保證人等條件，合先說明。

2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，應以該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢

視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。查被告於114年5月23日發函要求原告依系爭租約第6條約定，辦理將系爭租約轉讓予八馬公司之事宜；原告則於114年7月3日以系爭函文覆稱：「主旨：有關『臺南市中華東路百貨商場大樓』房地租賃案契約轉讓一事，本公司予以同意，詳如說明，請查照。說明：一、復天籟資本股份有限公司114年5月23日天資行字第0020250523001號函暨依旨案契約第六條約定辦理。二、旨案契約轉讓相關程序，如下說明：㈠租約轉讓之協議書、切結書及房地租賃契約書簽約：1、時間：114年7月10日下午3時。2、地點：本區處第一會議室（臺南市○○區○○里000號3樓）。3、繳交履約保證金新臺幣壹仟萬元整。4、攜帶文件：公司大小章（向經濟部辦理公司登記之印鑑）、身分證件或委託書。㈡)與本公司完成上開各書件簽訂並辦妥公證，公證費由八馬國際百貨股份有限公司負擔。三、隨函檢附協議書（附件1）、切結書（附件2）及房地租賃契約書（附件3）等文件，俾憑貴公司先行參閱（以簽約當日本區處提供之文件為準）。」等語。系爭函文主旨雖載有「本公司予以同意」，然於其後即記載「詳如說明」，並於說明欄中載明須另簽立租約轉讓之協議書、切結書及房地租賃契約書，由八馬公司繳納履約保證金1,000萬元及辦理公證，系爭租約之轉讓程序方屬完成。況系爭租約第6條已約明系爭租約租賃權之轉讓，除須經原告書面同意外，尚須符合被告結清舊欠，受讓人為法人或商號時，其代表人須擔任連帶保證人等前提條件。而上開被告114年5月23日請求原告將系爭租約轉讓予八馬公司之函文中，並未檢附其與八馬公司間之契約承擔協議，亦無任何八馬公司負責人願擔任系爭租約連帶保證人之記載，則對原告而言，八馬公司是否願依系爭租約第6條所定條件承擔契約，於被告發函徵求原告同意時仍無法確定。而原告於系爭函文中檢附之協議書房地租賃契約書範本中，均載有八馬公司負

責人王文欽應擔任系爭租約連帶保證人之條款。此均足徵原告於系爭函文中所稱「予以同意」，僅係表示其原則上同意進行系爭租約之轉讓程序，惟仍以被告及八馬公司依其所提出之條件，完成相關書件之簽署、繳交履約保證金並辦妥公證等事項，作為其最終同意八馬公司承擔系爭租約之前提。被告僅擷取系爭函文主旨所載「予以同意」等語，即謂原告已就其與八馬公司間之契約承擔為終局且無條件之同意，尚難採憑。而被告用於回覆系爭函文之本院卷第309頁函文中，已明示其就系爭函文徵詢八馬公司後，被告與八馬公司一致認為文件存在諸多尚待協議之內容，故請原告取消114年7月10日之簽約行程，足認原告與八馬公司迄今未完成系爭租約轉讓之簽約程序。揆諸前開說明，原告既未同意系爭租約由八馬公司承擔，則對原告而言，尚不生契約承擔之效力，被告仍為系爭租約之承租人。

(二)關於原告聲明第1項：

1.系爭租約第5條約定：「一、乙方應依下列固定租金及浮動租金加總計算後換算為每月租金，並外加營業稅計繳予甲方：㈠固定租金：每年新臺幣肆仟壹佰捌拾捌萬元整……。㈡浮動租金：每年按本契約土地當期申報地價總額5.5%（按實際課徵地價稅率）計算之金額計收，如申報地價調整時，應於申報地價調整之日隨同調整。……二、第一個月之租金應於簽約並辦妥公證之日繳納；爾後各月之租金，乙方應分別於每月5日前繳納。」、第10條約定：「一、本契約存續期間，乙下有下列情事之一時，甲方得終止本契約，……㈡積欠租金達2個月總額，且遲延給付達2個月，並經甲方依第5條第3款定期限催告乙方給付，而乙方於其期限內，仍未給付時。」（見本院卷第38、40頁）。查系爭租約第5條所定計算方式計算後，被告應於每月5日前繳納之各期租金為4,199,725元，為被告所不爭執，堪信為實。又被告自114年7月起即未再繳納租金

予原告。原告分別於⑴114年7月10日以本院補字卷第81頁所示函文，催告被告於文到10日內繳納114年7月份租金，該函文於114年7月11日送達被告；⑵114年8月8日以本院補字卷第84、85頁所示函文催告被告於文到10日內繳納114年8月份租金，該函文於114年8月11日送達被告；⑶114年9月10日以本院補字卷第88、89頁所示函文催告被告於文到10日內繳納114年9月份租金，該函文於114年9月11日送達被告；⑷114年10月8日以本院卷第92、93頁所示函文催告被告於文到10日內繳納114年10月份租金，該函文於114年10月9日送達被告；⑸114年11月11日以本院卷第97至104頁所示存證信函催告被告於文到10日內繳納114年11月份租金，該函文於114年12月1日送達被告等情，為兩造所不爭執（不爭執事項第三項），則原告於114年11月27日寄發本院補字卷第105至112頁之存證信函予被告，以被告積欠114年7月至11月之租金，經催告後仍未給付為由，對被告為於114年12月5日終止契約之意思表示時，被告已積欠租金達2個月總額，且遲延給付已逾2個月，而於上開存證信函已於114年12月3日送達被告。則依系爭租約第10條第1款第2目之約定，系爭租約已因原告行使終止權，而於114年12月5日終止，合先說明。

2. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約第11條亦約定：「一、乙方應於本契約期限屆滿日之次日起90日內自行將本契約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；……二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。」（見本院補字卷第40頁）。另按承租人於租賃關係終止後，所負返還租賃物之義務，不因承租人放棄租賃物之占有或租賃物由第三人占有而消滅。而所謂「占有」，固應以現在占有該物之人即對於占有物有事實上之管領力者為限，惟此之占有人，並非僅指直接占有人，即間接占有人亦屬之（最高法院90年度台上字第2217號、92年度台上字第324號判決意旨參照）。查系爭

租約已於114年12月5日終止，業如前述，自終止日起迄115年10月8日本院言詞辯論終結日止，已逾90日；被告雖辯稱系爭房地現由八馬公司直接占有，伊已非占有人云云，然此除可推知被告尚未將系爭房地返還予原告外，從被告自承係伊於114年5月將系爭建物鑰匙及保全磁扣全部交予八馬公司等情，亦可知縱八馬公司現為系爭房地之直接占有人，亦係因被告將對系爭房地之占有移轉予八馬公司所致，而被告之所以將系爭房地交予八馬公司占有，當係基於其與八馬公司間之契約承擔協議，則依民法第941條：「質權人、承租人、受寄人或基於其他類似之法律關係，對於他人之物占有者，該他人為間接占有人。」之規定，被告仍屬系爭房地之間接占有人，依前開說明，被告仍負返還系爭房地予原告之義務。是原告依民法第455條前段之規定，請求被告將系爭房地回復原狀並返還原告，自屬有據，應予准許，爰判決如主文第一項所示。本院既已依民法第455條前段認原告此部分之請求為有理由，則原告另主張之民法第767條物上請求權此訴訟標的，即無再加以審酌之必要。

(三)關於原告聲明第2項：

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。查被告之公司登記地址及營業稅籍登記地址仍為系爭建物乙情，為被告所未爭執，並有被告之經濟部商工登記公示資料在卷可參（見本院補字卷第65頁），堪信為真實。而公司之設立登記及營業稅籍登記，涉及公法上之行政稽查、稅務文書送達及商業信譽等。如無合法權源將公司登記於他人所有之房屋，客觀上將使一般人或行政機關誤認該公司與該房屋有正當關聯，客觀上已足致房屋所有人對房屋所有權圓滿狀態受有妨害。原告為系爭建物之所有權人，而被告於114年12月5日系爭租約終止後，對系爭建物已無合法占有權源，則其仍將公司所在地及營業稅籍登記地址登記於系爭建物，自已

妨害原告所有權之行使，則原告依上開規定，請求被告將其公司登記地址、營業稅籍登記地址自系爭建物遷出（即辦理遷出登記），為有理由，爰判決如主文第2項所示。

(四)關於原告聲明第3、4項：

系爭租約第5條約定：「……三、本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，經甲方定10日催告後，而於催告期限仍未繳納時，除所欠租金仍應照繳外，乙方應自租金應繳納日之次日起至清償日止，每日照所欠租金總額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算，繳納遲延利息予甲方，甲方並應依下列標準計算懲罰性違約金：㈠遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算。㈡遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限。」（見本院補字卷第38頁）。被告依約本應於114年10月5日、114年11月5日分別繳納租金4,199,725元（即上述之114年10月、11月份租金），然均逾期未繳，經原告定10日期限催告後，仍未繳納，業如前述。則原告依上開租約之約定，請求被告給付114年10月、11月份租金及遲延利息、違約金，均屬有據，爰判決如主文第三、四項所示。

(五)關於原告聲明第5項：

系爭租約第11條約定：「一、乙方應於本契約期限屆滿日之次日起90日內，自行將本契約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；如乙方仍繼續占用，應自本契約租賃期間屆滿日之次日起至完成租賃標的物回復原狀交還予甲方之日止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之月租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定月租金之2倍計算懲罰性違約金給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。二、前款之規定，於本契約終止時，準用之。」。系爭租約於114年12月5日終止，依上開約定，被告至遲應於114年12月6日起90日內即115年3月5日前（含

當日）將系爭房地回復原狀交還予原告，如未能於該期限內履行此契約義務，即將溯及自契約終止日之次日起開始計算逾期日數，並按日給付按月租金1倍計算之補償金及按月租金2倍計算之懲罰性違約金。而被告迄115年10月8日本院言詞辯論終結日止，仍未將系爭房地回復原狀返還予原告，業如前述，已逾上開約款所定履行期間，則以月租金4,199,725元換算後，被告因逾期未將系爭房地回復原狀交還原告，依約應給付自系爭租約終止日之翌日即114年12月6日起至將系爭房地回復原狀交還原告之日止，按日以133,991元（計算式：4,199,725元÷30日＝139,991元，元以下四捨五入，下同）計算之補償金，及按日以279,982元（139,991元x2＝279,982元）之懲罰性違約金。然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。而衡量違約金是否過高、是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準。本院審酌上開懲罰性違約金約定之目的，係在於督促承租人履行返還租賃物之義務，及原告因被告未依約交還系爭房地所受之積極損害及所失之預期利益僅為租金之收入，暨租金轉投資之收益，尚難謂重大等情，認所約定按租金2倍計算之違約金標準尚屬過高，應酌減至按租金1倍即每日139,991元為公允。是以，原告依上開約定，請求被告自114年12月6日起至將系爭房地回復原狀返還予原告之日止，按日給付原告279,982元（即補償金139,991元＋懲罰性違約金139,991元）部分，為有理由，應予准許，爰判決如主文第五項所示。逾此範圍之請求，則非正當。

(六)關於聲明第6項：

1.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，民法第179條前段定有明文。又無法律上原因而代他人清償債務，致他人受有債務免除之利益、自己受有損

害者，得依民法第179條前段規定請求返還不當得利。而依系爭租約第7條：「租賃標的物……水電及電信等其他費用均應由乙方負擔。」、第16條第4款第3目：「乙方於營業期間，除本契約另有規定外，應負責租賃標的物內包含水電之所有設備之檢查、維修、定期保養、定期檢查及自動檢查等之責任。」、第16條第13款：「乙方除有關租賃標的物之主要構造之修繕問題，依前款規定辦理外，其餘有關本契約租賃標的物之維護修繕（包括但不限於定期安全消防檢查、房屋裝修、建築設備之老化損壞、漏水之維修及點交財產設備之維修及更新等），均由乙方自行負責。」、第15條：「一、乙方應於本契約期間依使用用途投保足額之商業火災保險或住宅火災保險（附加地震險），被保險人為甲方。二、乙方應於開始營業日前依照「臺南市供公共使用營業場所（強制）投保公共意外責任保險自治條例」最低總保險金額完成投保至少新臺幣參仟陸佰萬元之公共意外責任險……。」等規定，足認被告依約應負擔租賃期間內之水、電費、含水電之所有設備之檢查、維修、保養費、維護修繕費及為系爭建物投保火災保險、公共意外責任險；是如被告未履行上開契約義務，而由原告代為履行並支出費用者，被告即因而受有債務免除之利益，並致原告受有支出費用之損害，原告即得依民法第179條規定，請求被告返還其所受利益。

2. 原告固繳納系爭建物114年10月1日起至115年1月31日止之電費1,383,434元、水費5,784元，及115年2月1日起至同年7月31日止之電費2,118,162元、水費12,130元，然系爭租約已於114年12月5日終止，則自114年12月6日起，系爭租約已失其效力，被告已無須依上開約定負擔各項費用。是被告因原告上開繳納水電費用之行為所免於清償者，僅有系爭租約存續期間即114年10月1日起至114年12月5日止間之水、電費用而已。查系爭建物114年10月1日起至同年11月30日止之電費共計為755,479元，水費則為1,946元

（此為114年11月1日至同月30日止間之水費，原告未請求10月份水費），114年12月1日起至同年12月31日止之電費為330,450元、水費為1,928元（見本院補字卷第113至118頁繳費憑證）；因現無證據可認定114年12月1日起至同年12月5日止間之用電、用水度數及所生費用為何，爰以此段期間與整月日數之比例計算，認上開期間之電費為53,298元（計算式：330,450元×5/31＝53,298元）、水費為311元（計算式：1,928元×5/31＝311元）。是原告代繳之水、電費中，僅有發生於000年00月0日起至同年12月5日止之水、電費811,034元（計算式：755,479元＋1,946元＋53,298元＋311元＝811,034元）係被告依約應負擔者，此亦為被告所受利益之範圍。至原告雖於115年間支出用電設備維護、檢測費用159,600元、除草費用15,750元、冷氣保養、維修費用102,225元、變電站設備維修費41,395元、保險期間115年1月1日中午12時起至116年1月1日中午12時止之系爭房地投保商業火災保險及公共意外責任保險費1,442,268元等金額，然此均屬系爭租約終止後之支出，原告亦未能證明上開費用包括系爭租約存續期間被告應負擔之費用，自難認被告得因原告支出上開費用而獲有債務免除之利益，是原告得依民法第179條規定，請求被告返還之不當得利應為811,034元。

3. 又按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172條定有明文。系爭契約終止後，被告已無依契約負擔系爭房地水電費、檢修保養費、保險費之義務，則原告於115年間支出上開用電設備維護、檢測費用、除草費用、冷氣保養、維修費用、變電站設備維修費、保險費等費用，均非代被告履行契約義務，自非為他人管理事務，是原告另依無因管理之法律關係，請求被告給付4,236,276元（即原告聲明第6項所請求之5,047,310元減去本院前認得依不當得利規定請求返還之811,034

元，又前開811,034元，本院既認原告依不當得利請求給付為有理由，即無庸再就原告所主張之其他請求權基礎為論述），為無理由。又因系爭契約終止後，契約條款已無法拘束被告，是原告另依上述系爭租約第7條、第16條第4款第3目、第13條、第15條等約定，請求被告給付4,236,276元，亦屬無據。

4.從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付811,034元，為有理由，應予准許。又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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。是原告另請求被告應給付自起訴狀繕本送達被告翌日即自115年6月15日（見本院卷第21頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據，同應准許，爰判決如主文第六項所示。至原告其餘依不當得利、無因管理及上開系爭租約約定之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘所提攻擊防禦方法及證據，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。爰依兩造之勝敗比例，確定訴訟費用之負擔如主文第八項所示。至於減縮部分之訴訟費用，應由原告自行負擔，附予敘明。

七、原告陳明願供擔保聲請就判決主文第一、三至六項宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依被告之

聲請，宣告被告得預供相當之擔保金額而免為假執行。至主文第二項命被告應就公司登記地址、營業稅籍地址辦理遷出登記部分，原告雖亦聲請為假執行之宣告，然此係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，視為自判決確定時已為意思表示，如許宣告假執行，將使債務人意思表示之效力提前發生，與上開法條規定不合，自不適於宣告假執行，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，同予駁回，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　5　　日

民事第三庭　　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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　　11　　月　　6　　日

書記官　張儷瓊