

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第374號

原告 南山人壽保險股份有限公司

法定代理人 尹崇堯

訴訟代理人 吳涵晴律師

被告 萬路通股份有限公司

法定代理人 古秀蘭

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾肆萬伍仟肆佰柒拾元，自民國一一二年一月十四日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、被告應將公司登記所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段0號8樓辦理遷出登記1。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之五十五，其餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣柒拾壹萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾肆萬伍仟肆佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第18條第5項約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第28頁），是本院就本件訴訟有管轄權。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
02 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
03 為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)、被告前向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○段0號8  
07 樓C區之房屋及該址地下1樓編號B1-135、B1-136車位（下合  
08 稱系爭租賃物），約定租賃期間為自民國105年10月1日起至  
09 108年11月30日止，租賃期間前12個月月租為新臺幣（下  
10 同）22萬1,508元（含稅），自第13個月即106年10月1日  
11 起，每月租金為22萬8,153元（含稅），被告並應繳納3個月  
12 租金66萬4,524元（含稅）作為保證金，前開租約屆期後，  
13 兩復簽立租約展延協議書，將租期展延至109年1月31日止。  
14 詎被告自108年9月起，即未依約給付租金，伊就被告於108  
15 年9月至同年11月間未支付之租金、違約金及應給付之管理  
16 費用等，已執公證書向本院聲請強制執行而經核發債權憑證  
17 在案，故於本件，伊係以被告於租約展延及無權占用系爭租  
18 賃物期間即108年12月1日起至109年7月31日止所積欠之租  
19 金、無權占用之違約金、管理費及應付費用等，訴請被告給  
20 付，相關未清償金額說明如後。

21 (二)、被告係遲至109年7月31日始返還系爭租賃物，是伊得依系爭  
22 租約請求被告給付108年12月1日至租約終止日即109年1月30  
23 日之2個月租金45萬6,306元（計算式：22萬8,153元×2月＝  
24 45萬6,306元）及無權占有期間相當於租金之不當得利136萬  
25 8,918元（計算式：22萬8,153元×6月＝136萬8,918元）；又  
26 被告於租約終止後，遲延返還系爭租賃物，依系爭租約第16  
27 條第3項約定，伊尚得請求被告給付自109年2月1日起至同年  
28 7月31日止按日以日租金2倍計算之違約金，共273萬7,836元  
29 （計算式：22萬8,153元×2倍×6月＝273萬7,836元）；另被  
30 告未依約按期返還系爭租賃物而無權占用至109年7月31日，  
31 該段期間內之水電費、管理費、代辦費等共18萬4,770元，

01 以上金額扣除保證金66萬4,524元後，被告尚有408萬3,306  
02 元未清償（計算式：45萬6,306元+136萬8,918元+273萬  
03 7,836元+18萬4,770元－66萬4,524元＝408萬3,306元）。  
04 此外，被告目前公司所在地、營業稅籍仍登記於系爭租賃物  
05 之地址，對於原告就系爭租賃物之所有權有所妨害，爰一併  
06 請求被告辦理遷出登記。

07 (三)、為此，爰依系爭租約、不當得利、民法第767條第1項之法律  
08 關係請求被告等語。並聲明：1.被告應給付原告408萬3,306  
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%  
10 計算之利息；2.被告應將公司所在地及營業稅籍登記自門牌  
11 號碼臺北市○○區○○○路○段0號8樓辦理遷出登記；3.願  
12 供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
14 何聲明或陳述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)、原告請求被告給付租金45萬6,306元及相當於不當得利之租  
17 金136萬8,918元部分：

18 1.經查，原告主張兩造於105年9月22日簽訂系爭租約，約定租  
19 賃期間為自105年10月1日起至108年11月30日止（嗣後展延  
20 至109年1月31日止），租賃期間前12個月，每月租金為22萬  
21 1,508元（含稅），自第13個月即106年10月1日起，每月租  
22 金為22萬8,153元（含稅），被告並應繳納3個月租金66萬  
23 4,524元（含稅）作為保證金。惟被告自108年9月起至109年  
24 7月31日返還系爭租賃物止，均未繳納租金，而針對前揭108  
25 年9月起至同年11月間被告未付之租金、違約金等費用部  
26 分，伊已執公證書聲請強制執行並經本院核發債權憑證等  
27 情，有原告提出之系爭租約暨公證書、租約展延協議書、郵  
28 局存證信函副本暨簽收單、本院110年度司執字第90346號債  
29 權憑證等件可稽（見本院卷第17至126頁），互核相符；又  
30 被告經合法通知無正當理由未到庭，亦未提出書狀作何聲明  
31 或陳述，堪信原告之主張為真實。從而，原告訴請被告給付

01 租約終止前所積欠之108年12月1日至109年1月31日間之租金  
02 共45萬6,306元（計算式：22萬8,153元×2月＝45萬6,306  
03 元），自屬有理。

04 2.復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
05 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
06 第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租  
07 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不  
08 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通  
09 常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利  
10 益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告  
11 先前係本於租賃之法律關係而占有使用系爭租賃物至109年1  
12 月31日，其自109年2月1日未予返還而繼續占有，即屬無權  
13 占有而使用系爭租賃物，就此使用系爭租賃物期間所未支付  
14 之對價，即屬獲有相當於租金之不當利益並致原告受有損  
15 害。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自  
16 109年2月1日起至接管系爭租賃物止，按月給付22萬8,153元  
17 之不當得利共136萬8,918元（計算式：22萬8,153元×6月＝  
18 136萬8,918元），即屬有據。

19 (二)、原告請求被告賠償違約金273萬7,836元部分：

20 1.系爭租約第16條第3項約定：「乙方（即被告）於本租約終  
21 止或租賃期間屆滿時，未返還租賃標的物予甲方（即原  
22 告），自本租約終止或租賃期間屆滿之翌日起，乙方應按日  
23 給付依日租金兩倍計算之懲罰性違約金。甲方並得自保證金  
24 中扣抵之」，可知倘系爭租約終止或租賃期間屆滿時，被告  
25 未能如期返還系爭租賃物，即應支付違約金予原告。另按約  
26 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252  
27 條定有明文，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客  
28 觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能  
29 依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已  
30 為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘  
31 違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上

所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.經查，兩造於109年1月31日因租約期滿而終止，被告卻至同年8月始返還該屋等情，業經本院審認如前，則原告主張被告有遲延返還系爭租賃物之情事，乃依系爭租約第16條第3項約定請求被告給付109年2月1日至同年7月31日，共6月之違約金，固非無據，惟衡以被告於系爭租約終止後繼續無權占有使用系爭租賃物期間，原告主要所受損害，應係無法使用收益系爭租賃物致無法獲得相當於租金之利益，本件既未見原告舉證說明其有何因被告遲延交屋而須賠償他人，或有其他既定計畫延宕而額外受損之具體情事，則其請求被告應給付按日以2倍日租金計算之違約金，尚屬過高，經綜合審酌本件原告因未能及時受償之損害、被告違約情節及目前社會經濟現實狀況等一切情事，應予酌減違約金至80萬元始稱允當。

(三)、原告請求被告給付管理費、水電費、代辦費等費用18萬4,770元部分：

按系爭租約第10條第1、2項約定：「(一)於租賃期，乙方（即被告）應按月支付水、電、瓦斯費、電話費及管理費（按租賃面積以每月每坪155元繳付管理費）。(二)乙方應依其承租面積按比例分攤本大樓公共區域之水費、電費、本大樓清潔費等管理費用」。經查，原告主張被告於租賃契約終止後仍無權占有系爭租賃物乙情，業經本院審認如前，原告主張被告積欠已結算之管理費、水電費、代辦費等相關費用為18萬4,770元乙節，業具原告所提出之崇聖大樓管理委員會收據暨明細在卷可稽（見本院卷第127至135頁），互核相符，堪信原告之主張為真實。是原告請求被告給付18萬4,770元，自屬有理。

(四)、綜前各節，原告所得請求之金額合計為280萬9,994元（計算式：45萬6,306元+136萬8,918元部分+80萬元+18萬4,770元=280萬9,994元），又依系爭租約第16條第4項約定：

「乙方依本租約應給付之費用、違約金、遲延利息及損害賠償金額，甲方得由保證金先行抵扣之」。是以，上開金額經以保證金66萬4,524元扣抵後，被告尚欠214萬5,470元未給付（計算式：280萬9,994元－66萬4,524元＝214萬5,470元）。是原告請求被告給付扣抵後不足之214萬5,470元，核屬有據。

(五)、原告請求被告自系爭租賃物地址遷出公司所在地及營業稅籍登記部分：

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。查系爭租約於109年1月31日因租賃期間屆滿而終止，而被告公司之營業稅籍及公司登記地址迄今均仍登記於系爭租賃物之門牌地址，有經濟部商工登記公示資料查詢服務、稅籍登記資料公示查詢結果附卷可考（見本院卷第137頁、第207頁），而此項營業登記及公司登記對原告就系爭租賃物之所有權圓滿行使有所妨害，原告乃本於民法第767條第1項中段規定，請求被告應將其公司之營業稅籍登記及公司所在地登記遷出系爭租賃物，自屬有據。

(六)、遲延利息之認定：

未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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，周年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告請求被告清償上開款項，核屬無確定期限之給付，茲經原告提起訴訟，其起訴狀繕本業於112年1月3日寄存送達被告，並於同年1月13日發生送達效力，此有送達證書附卷可稽（見本院卷第149頁），則原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即同年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予

01 准許。

02 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條規定約定，請求  
03 被告給付原告214萬5,470元，及自112年1月14日起至清償日  
04 止，按年利率5%計算之利息；並依民法第767條第1項中  
05 段，請求被告將公司登記所在地及營業稅籍登記地址自門牌  
06 號碼臺北市○○區○○○路○段0號8樓遷出登記，均有理  
07 由，應予准許。至於其逾此部分之請求，則無理由，應予駁  
08 回。

09 五、原告陳明願供擔保，請求就其第1項聲明宣告假執行，經核  
10 原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並  
11 依職權酌定相當擔保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執  
12 行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，則  
13 不予准許。復按債務人為一定之意思表示之判決確定或其他  
14 與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或  
15 成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定  
16 有明文。蓋命債務人為一定之意思表示之判決既以法律擬制  
17 之方法達成執行之目的，即無聲請強制執行程序之必要，是  
18 意思表示請求權之執行，應待判決確定時，視為已為意思表  
19 示；倘判決尚未確定，待日後確定，即以法律擬制之方法，  
20 發生與債務人現實已為意思表示具有相同之效果。查原告於  
21 訴之聲明第2項，即請求被告將營業稅籍登記地址及公司登  
22 記所在地自系爭租賃物辦理遷出登記部分，核屬意思表示請  
23 求權之執行，依上說明，此部分之請求須待判決確定始能為  
24 之，並無於判決前假執行之必要，從而原告此部分假執行之  
25 聲請，亦應予駁回，併予說明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 112 年 7 月 24 日  
28 民事第二庭 法 官 蔡英雌

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 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 112 年 7 月 24 日  
02 書記官 霍薇帆