

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第830號

原告 利達空調股份有限公司

法定代理人 黃元彬

訴訟代理人 袁裕倫律師

複代理人 徐嘉駿律師

被告 德醫科技有限公司

法定代理人 KAMALAK SERIF

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○○
號三樓及三樓之一房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國一百一十三年一月三日起至騰空遷讓返還第一
項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣肆拾萬伍仟壹佰
壹拾捌元。
- 三、被告應給付原告新臺幣伍拾萬陸仟參佰玖拾捌元，及自民國
一百一十二年十二月十一日起至清償日止，按週年利率百分
之五計算之利息，並應自民國一百一十二年十二月十一日起
至清償日止，按日給付原告新臺幣貳萬壹仟捌佰參拾壹元之
違約金。
- 四、被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾壹萬伍仟參佰伍拾肆元，及
自民國一百一十三年一月三日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息，並應自民國一百一十三年一月三日起至
騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按日給付原告新臺
幣貳萬零貳佰伍拾伍元之違約金。
- 五、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

01 六、本判決第一項於原告以新臺幣壹仟陸佰肆拾肆萬元為被告供
02 擔保後，得假執行。

03 七、本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣壹拾參萬伍仟元
04 為被告供擔保後，得假執行。

05 八、本判決第三項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得
06 假執行。

07 九、本判決第四項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得
08 假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、本件依兩造間利達商業大樓租賃契約書（下稱系爭租約）第
12 12條約定，合意以本院為第一審管轄法院，本院就本件訴訟
13 有管轄權，合先敘明。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
15 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
16 條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：「(一)被告應
17 將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號3樓及3樓之1房
18 屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自民國113年1月3日起至
19 騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺
20 幣（下同）45萬6,883元。(三)被告應給付原告66萬1,693元，
21 及自112年12月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息，並應自112年12月11日起至清償日止，按日給付原告2萬
23 2,844元之違約金。(四)被告應給付原告127萬6,122元，及自1
24 13年1月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應
25 自113年1月3日起至騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日
26 止，按日給付原告2萬1,269元之違約金。(五)願供擔保請准宣
27 告假執行」（見本院卷第7至8頁）。嗣於民國113年11月12
28 日當庭減縮上開聲明(二)、(三)、(四)請求之金額如主文第2至4項
29 所示（見本院卷第97頁），核原告所為變更，屬減縮應受判
30 決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

31 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

01 第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而
02 為判決。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：兩造於112年3月29日簽訂系爭租約，由被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號3樓及3樓
05 之1房屋（下稱系爭房屋），面積為450.131坪，約定租賃期
06 間自112年4月1日起至114年3月31日止，租金每月為40萬5,1
07 18元（不含營業稅），管理費每月3萬1,509元（不含營業
08 稅）。詎被告於112年10月起即未給付租金及管理費，原告
09 已於112年12月4日發函被告催告給付租金，復於113年1月2
10 日寄發律師函表示依系爭租約第5條第2項約定，租約已經原
11 告終止。被告自系爭租約終止後，無權占有系爭房屋致原告
12 受有無法繼續使用收益系爭房屋之損害，依民法第179條規
13 定，應返還相當於租金之損害予原告。被告另積欠112年10
14 月起之租金，經扣除被告所給付之押租保證金70萬8,956元
15 後，被告尚應給付原告50萬6,398元，並應依系爭租約第3條
16 第3項第3款規定，按日給付原告懲罰性違約金2萬1,831元。
17 又系爭租約係因被告債務不履行而終止，依系爭租約第11條
18 第1項約定，被告應給付原告121萬5,354元懲罰性違約金，
19 且被告遲延返還系爭房屋，應依系爭租約第11條第2項約
20 定，按日給付原告懲罰性違約金2萬255元，爰依民法第455
21 條、第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第3條第3
22 項第3款、第11條第1、2項約定，提起本件訴訟等語。並聲
23 明：如主文第1至4項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則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)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
28 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
29 段、第767條第1項前段分別定有明文。系爭租約第5條第2項
30 約定：「除本條第1項約定之情形外，任一方違反本租約之
31

01 規定時，他方得於10日內以書面方式通知，違約之一方需於
02 期限內改善，如逾期未改善者，他方得依法及依第11條第1
03 項之規定以書面依法逕行終止本租約」（見本院卷第32
04 頁）。本件原告主張被告向其承租系爭房屋，約定每月租金
05 為40萬5,118元，管理費為每月每坪70元，惟被告自112年10
06 月起即未給付租金及管理費等情，業據提出系爭租約、本院
07 所屬民間公證人臺北站前聯合事務所公證書、112年12月4日
08 三重二重埔郵局444號存證信函、113年1月2日律師函、被告
09 先前繳納租金後原告開立之發票等件為證（見本院卷第31至
10 46頁），堪信為真。系爭租約既經原告於112年12月4日以存
11 證信函催告，並於113年1月2日以律師函通知，系爭租約即
12 於113年1月3日合法終止，被告已無合法占有使用系爭房屋
13 之權源，自屬無權占有，則原告依系爭租約第5條第2項約
14 定、民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告
15 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

16 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
18 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。系爭租約
19 於113年1月3日終止後，被告無權占有系爭房屋致原告受有
20 無法繼續使用收益系爭房屋之損害，又被告每月應給付原告
21 之租金數額為40萬5,118元，則原告請求被告自113年1月3日
22 起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告40
23 萬5,118元，應屬有據。

24 (三)又系爭租約第3條第3項第3款約定：「如乙方（即被告）延
25 遲給付租金，經甲方（即原告）定相當期限催告後仍不給付
26 者，乙方應自應給付之日起至清償日止，按日依本條第1、2
27 項約定之租金、管理費給付標準，每逾1日罰款5%計算金額
28 作為懲罰性違約金，如乙方因此致甲方受有損害，並應另負
29 損害賠償責任」（見本院卷第32頁），系爭租約第4條第1、
30 2項復約定押租保證金為70萬8,956元，原告得逕行自押租保
31 證金中扣除被告應負擔之金額（含積欠租金、費用、懲罰性

01 違約金及損害賠償等)。經查，被告自112年10月起即未繳
02 納租金，已逾3個月未繳納租金，積欠租金共計121萬5,354
03 元(計算式： $405,118 \times 3 = 1,215,354$)，扣除押租保證金70
04 萬8,956元後，被告尚應給付原告50萬6,398元(計算式： $1,$
05 $215,354 - 708,956 = 506,398$)，則原告請求被告給付50萬
06 6,398元，及自112年12月11日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之法定遲延利息，應屬有據。又被告經原告限期催告應
08 於112年12月10日前給付租金卻未給付，依系爭租約第3條第
09 3項第3款約定，應依租金40萬5,118元、管理費3萬1,509
10 元，共計43萬6,627元之給付標準(計算式： $405,118 + 31,5$
11 $09 = 436,627$)，每逾1日罰款5%計算金額作為懲罰性違約
12 金，則原告主張被告應自112年12月11日起至清償日止，按
13 日給付原告2萬1,831元(計算式： $436,627 \times 5\% = 21,831.3$
14 5)，亦屬有據。

15 (四)再系爭租約第11條第1項約定：「乙方如有違反本租約及大
16 樓管理規約(以最新公告版本為主)之約定，或其他債務不
17 履行情事，甲方得依本約之第5條第2項之約定及民法或相關
18 法令之規定，以書面通知後解除或終止本租約，乙方除仍應
19 依本租約之約定，給付甲方租金、費用、損害賠償外，並同
20 意給付甲方相當於本租約第3條第1項約定之第1年3個月租金
21 金額作為懲罰性違約金」，同條第2項約定：「乙方於本租
22 約解除或終止時，應即遷出並返還、點交租賃標的物予甲
23 方，不得藉詞推諉或為任何主張(如：向甲方請求遷移費或
24 任何費用)，如有遲延，自乙方應返還之日起至返還、點交
25 完成之日止，按日依本租約第3條第1項約定之租金給付標
26 準，每逾1日罰款5%計算金額作為懲罰性違約金，如甲方另
27 受有損害或損失時，乙方應另負損害賠償責任」(見本院卷
28 第34頁)。查系爭租約係因被告債務不履行而終止，則原告
29 主張依系爭租約第11條第1項約定，被告應給付原告3個月租
30 金金額共計121萬5,354元作為懲罰性違約金(計算式： $405,$
31 $118 \times 3 = 1,215,354$)，及自113年1月3日起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據。又被告遲延返
02 還系爭房屋，則原告主張被告應依系爭租約第11條第2項約
03 定，按日給付原告懲罰性違約金2萬255元（計算式： $405,11$
04 $8 \times 5\% = 20,255.9$ ），亦屬有據。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條、第179
06 條規定、系爭租約第3條第3項第3款、第11條第1、2項約定
07 約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自113
08 年1月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給
09 付原告40萬5,118元，另給付原告50萬6,398元，及自112年1
10 2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自1
11 12年12月11日起至清償日止，按日給付原告2萬1,831元之違
12 約金，並給付原告121萬5,354元，及自113年1月3日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自113年1月3日起
14 至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按日給付原告2萬2
15 55元之違約金，為有理由，應予准許。

16 五、原告陳明願供擔保請為宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
17 之擔保金額准許之。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

20 民事第三庭 法官 許筑婷

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

25 書記官 林政彬