

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5590號

原告 胡松壽
李旭梨
胡武雄
胡明榮
胡仁宗
胡仁貴
胡茵茵
胡偉翔
張富逸

上九人共同

訴訟代理人 朱奐穎律師

被告 富築實業股份有限公司

兼法定代理人 陳孟鈞

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)被告富築實業股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號1樓之1、地下一層之1之房屋騰空遷讓返還原告。
- (二)被告富築實業股份有限公司應給付原告新台幣1,650,000元，及如附表一「利息計算」欄位所示之利息。
- (三)被告富築實業股份有限公司應給付原告新台幣116,750元，及自民國114年7月1日起至騰空遷讓返還主文第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新台幣23,350元。
- (四)被告富築實業股份有限公司應自民國114年7月2日起至騰空遷讓返還主文第一項所示房屋予原告之日止，按日給付原告新台幣45元。
- (五)被告富築實業股份有限公司應自民國114年7月1日起至騰空遷

讓返還主文第一項所示房屋予原告之日止，依照附表二「期間」欄位區間，按月給付原告如附表二對應「不當得利金額」欄位所示之金額。

(六)原告其餘之訴駁回。

(七)訴訟費用由被告富築實業股份有限公司負擔60%，餘由原告負擔。

(八)本判決第一項於原告以新台幣1,550,000元供擔保後，得假執行。但被告富築實業股份有限公司如以新台幣4,602,107元為原告預供擔保後，得免為假執行。

(九)本判決第二項於原告以新台幣560,000元供擔保後，得假執行；但被告富築實業股份有限公司以新台幣1,650,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

(十)本判決第三項就「給付新台幣116,750元」部分，於原告以新台幣40,000元供擔保後，得假執行；但被告富築實業股份有限公司如以新台幣116,750元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□本判決第三項就「按月給付原告新台幣23,350元」已到期之部分，於原告按月以新台幣8,000元供擔保後，得假執行；但被告富築實業股份有限公司如按月以新台幣23,350元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□本判決第四項就「按日給付原告新台幣45元」已到期之部分，於原告按日以新台幣15元供擔保後，得假執行；但被告富築實業股份有限公司如按日以新台幣45元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□本判決第五項就「按月給付原告如附表二對應『不當得利金額』欄位所示之金額」已到期部分，於原告按月以如附表二「假執行擔保金額」欄位所示之金額供擔保後，得假執行；但被告富築實業股份有限公司如按月以如附表二「免假執行擔保金額」欄位為原告預供擔保後，得免為假執行。

□原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

01 甲、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
03 明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定
04 有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第5項原為
05 「被告應自民國114年7月1日起至騰空遷讓返還臺北市○○
06 區○○○路○段00號1樓之1、地下一層之1房屋(下稱系爭不
07 動產)予原告之日止，按月給付原告如附表二所示之金額」
08 等語，嗣於114年12月3日以民事訴之變更追加暨陳報(三)狀變
09 更為「被告富築公司、被告陳孟鈞應自114年7月1日起至騰
10 空遷讓返還系爭不動產予原告之日止，按月連帶給付原告如
11 附表二所示之金額」等語，並追加陳孟鈞為被告，以及追加
12 民法第184條第1項前段、第28條，公司法第23條第2項為請
13 求權基礎，經核其聲明及請求權基礎之變更，請求之基礎事
14 實並未改變，仍係基於系爭不動產所生之爭執，且追加被告
15 及請求權，有利於兩造在同一程序加以解決，避免重複審
16 理，進而為統一解決紛爭，揆諸上揭規定，尚稱相符，應予
17 准許。

18 乙、實體部分：

19 一、原告起訴主張：

20 (一)兩造於113年6月18日訂立房屋租賃契約(下稱系爭租約)並經
21 公證，約定被告富築實業股份有限公司(下稱富築公司)自11
22 3年6月6日起向原告承租原告所有門牌號碼臺北市○○○路
23 ○段00號1樓之1、地下一層之1房屋(下稱系爭不動產)，租
24 賃期間至123年6月5日止，約定第1年至第2年(即113年8月6
25 日起至115年6月5日止)每月租金330,000元、第3年至第5年
26 (即115年6月6日起至118年6月5日止)每月租金346,500元、
27 第6年至第8年(即118年6月6日起至121年6月5日止)每月租金
28 363,825元、第9年至第10年(即121年6月6日起至123年6月5
29 日止)每月租金382,016元，並約定租金應於每月6日前支
30 付，且管理費應由富築公司負擔。

31 (二)詎料，富築公司自114年2月6日即未給付租金，迄今已積欠1

14年2月、3月、4月、5月、6月之租金共5期，合計金額為1,650,000元，富築公司並積欠5個月管理費(每月管理費23,350元)共計116,750元。富築公司積欠租金及管理費之情形，經原告先於114年4月16日委請永然聯合法律事務所(114)(04)然法一字第1654號律師函催討積欠3個月之租金及管理費，嗣於114年6月23日原告又以臺北杭南郵局存證號碼第1009號存證信函定5日期限催告富築公司給付所積欠之5個月租金1,650,000元及管理費116,750元，如逾期不支付，則同時以該函到後5日之屆期日次日終止系爭租約，系爭信函已於114年6月25日合法送達富築公司，富築公司逾期仍不給付租金，故兩造間系爭租約於114年7月1日已合法終止，依系爭租約第4條第3項、第6項約定及民法第767條第1項規定，富築公司自應於租約終止後將系爭不動產騰空遷讓返還原告。

(三)富築公司未即時返還系爭不動產，依系爭租約第3條租金及保證金第1項、第7條其他特約事項第1項、第6條違約處罰第2項，應給付欠租1,650,000元、積欠管理費116,750元、按日計算違約金22,000元，且系爭租約業於114年7月1日終止，富築公司於系爭租約終止後即無占有系爭不動產之正當權源，亦迄未將系爭不動產返還予原告，自屬無權占有系爭不動產而無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用系爭不動產之損害，原告自得依上開規定及系爭租約之約定，請求富築公司給付自114年7月1日起至全部騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付如附表二所示相當月租之不當得利。為此，依系爭租約及民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項規定及不當得利之法律關係請求富築公司負擔給付責任。

(四)被告陳孟鈺為被告富築公司負責人，並且係唯一董事，平時均係由其與原告代理人胡太太商議系爭不動產承租事宜，後續胡太太溝通拆除裝潢及返還系爭不動產等情，亦均係與陳孟鈺聯繫，可見陳孟鈺具有全權處理系爭不動產租賃事宜及決定是否移除其內物品之職責及權限，卻於收到胡太太之訊

01 息後對相關要求已讀不回置之不理，有LINE通訊軟體對話截
02 圖可證。且系爭不動產內之雜物亦係由陳孟鈞委請之工班所
03 堆放，內部裝潢於系爭租約終止前數月早已停止施作，致使
04 系爭不動產持續荒廢閒置至今，陳孟鈞係唯一董事暨實際租
05 賃事務之執行人，其怠於執行職務，未於終止租約後指示工
06 班移除物件，並騰空遷讓返還系爭不動產，已侵害原告對系
07 爭不動產之所有權及管領使用權利，致原告受有相當於租金
08 之損害。

09 (五)且經查調富築公司財產清單後，始發現其113年度所得額僅
10 有5,237元，名下亦無其他財產，陳孟鈞明知富築公司資力
11 明顯不足以支付租金，竟仍以公司名義向原告承租系爭房
12 屋，嗣又長期欠租及拒絕遷讓返還系爭房屋，其侵害原告對
13 系爭不動產所有權及使用權之故意甚明，故以侵權行為作為
14 請求權基礎，追加陳孟鈞為被告，並依民法第184條第1項前
15 段、第28條、公司法第23條第2項等規定，請求被告等人就
16 原告所受損害負連帶賠償責任。

17 (六)並聲明：

18 (1)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段00號1樓之1、
19 地下一層之1房屋全部騰空遷讓返還原告。

20 (2)被告應給付原告1,650,000元，及如附表一所示之利息。

21 (3)被告應給付原告116,750元，及自114年7月1日起至騰空遷讓
22 返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告23,350元。

23 (4)被告應自114年7月2日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之
24 日止，按日給付原告22,000元。

25 (5)被告富築公司、陳孟鈞應自114年7月1日起至騰空遷讓返還
26 系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告如附表二所示之
27 金額。

28 二、被告答辯意旨略以：公司還有營運，這段期間有接觸到廠
29 商，願意接手這個房子，大約在1月中下旬可以談談看，會
30 再提供聯繫方式給原告。有人願意以投資方式接手公司，有
31 進展，會再提供聯繫方式給原告。

01 三、得心證之理由：

02 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出公證書、系爭租約、公
03 證費用收據、經濟部商工登記公示資料查詢服務結果、建物
04 登記第一類謄本、律師函、存證信函、限時掛號函件執據、
05 國內掛號查詢結果、中華郵政掛號郵件收件回執、台灣銀行
06 存摺取款暨匯款申請書、凱撒世貿中心管理委員會管理費補
07 繳明細、系爭不動產台北市稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款
08 書、系爭不動產照片、LINE對話紀錄截圖、富築公司113年
09 度各類所得資料清單、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、內
10 政部不動產交易實價登錄查詢服務網頁截圖、經濟日報新聞
11 報導、司法規費試算網頁截圖、台北市政府地政局建築物價
12 額試算網頁截圖等文件為證(114年度北司補字第3571號卷第
13 39-91、107-109、123頁，本院卷第37-61、81-87、109-12
14 5、137-139頁)；被告則否認原告主張之事實，而以前詞茲
15 為抗辯，是本件所應審究者為：原告主張兩造間之系爭租約
16 已於114年7月1日合法終止，有無理由？原告依系爭租約第3
17 條第1項、第7條第1項、第6條第2項等約定，請求富築公司
18 給付欠租1,650,000元、積欠之管理費116,750元、按日計算
19 之違約金22,000元，有無理由？原告請求富築公司給付自11
20 4年7月1日起至全部騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月
21 給付相當月租之不當得利及管理費即自114年7月7日起按月
22 分別給付330,000元及23,350元，有無理由？

23 (二)就原告請求富築公司遷讓返還系爭不動產部分：

24 (1)查本件兩造於113年6月18日訂立系爭租約並經公證，約定富
25 築公司自113年6月6日起向原告承租系爭不動產，租賃期間
26 至123年6月5日止，約定第1年至第2年(即113年8月6日起至1
27 15年6月5日止)每月租金330,000元、第3年至第5年(即115年
28 6月6日起至118年6月5日止)每月租金346,500元、第6年至第
29 8年(即118年6月6日起至121年6月5日止)每月租金363,825
30 元、第9年至第10年(即121年6月6日起至123年6月5日止)每
31 月租金382,016元，並約定租金應於每月6日前支付，且管理

費應由富築公司負擔等情，為兩造不予爭執，堪予確定。

(2)惟富築公司自114年2月6日即未給付租金，迄今已積欠114年2月、3月、4月、5月、6月之租金共5期，經原告先於114年4月16日以律師函催討積欠3個月之租金及管理費，嗣於114年6月23日原告以臺北杭南郵局存證信函定5日期限催告富築公司給付所積欠5個月租金1,650,000元及管理費116,750元，並以該函到後5日屆期日次日終止系爭租約之意思表示，上開信函已於114年6月25日合法送達富築公司，富築公司逾期仍不給付租金，因此，原告主張：兩造間系爭租約於114年7月1日已合法終止等語，即非無據，可以確定。

(3)而被告雖然以「公司還有營運，這段期間有接觸到廠商，願意接手這個房子，大約在1月中下旬可以談談看，會再提供聯繫方式給原告」、「有人願意以投資方式接手公司，有進展，會再提供聯繫方式給原告」等語以為主張，然原告陳報雙方並無實質進度，有言詞辯論筆錄在卷可按(本院卷第24、68、144頁)，自無從為被告有利之認定。

(4)準此，兩造間系爭租約既已於114年7月1日終止，則原告依系爭租約第4條第3項、第6項約定及民法第767條第1項規定，請求富築公司騰空遷讓返還系爭不動產，為有理由，應予准許。

(三)就原告請求富築公司給付積欠租金1,650,000元、積欠之管理費116,750元、按日計算之違約金22,000元、按月連帶給付相當於租金不當得利等部分：

(1)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號)。

(2)富築公司積欠114年2月、3月、4月、5月、6月之租金，而以每月租金330,000元計算，合計為1,650,000元，以及積欠管理費116,750元、按月計算之管理費23,350元等部分，被告

均未予爭執，則原告依系爭租約第3條第1項約定請求富築公司給付積欠租金1,650,000元及如附表一所示之利息，以及積欠管理費116,750元，暨自114年7月1日起至騰空遷讓返還系爭不動產予原告之日止，按月給付管理費23,350元，均非無據，應予准許。

(3)就原告請求按日計算之違約金部分：

①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。故約定違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，且應就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之標準，而非以僅約定之違約金額若干為衡量之標準，若債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。又契約當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害，並債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受一切利益為衡量標準(最高法院108年度台上字第81號、79年台上字第1612號、79年台上字第1915號判決參照)。

②經查，系爭租約第6條第2項以「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，以方應支付按房租日租金貳倍計算之違約金至遷讓完了之日止」，有系爭租約在卷可按(調解卷第47頁)，而富築公司未依約繳納租金，經原告以律師函催告後仍未給付，則原告以存證信函表示於114年7月1日終止系爭租約，為有理由，已如前述，則原告依上開約定請求富築公司自114年7月2日，請求富築公司給付按日計算之違約金，即非無據。

③然而，原告所據以請求按日計算之違約金，係以日租金二倍以為計算之基準，經計算後為22,000元，而與月租金330,000元換算約為年息24%，相較於民法第203條法定利率5%差異甚多，本院審酌原告請求積欠月租金、積欠管理費、按月計

算管理費，以及相當於租金不當得利損害(詳後述)均認為有理由，堪認其已經可獲取相當之經濟利益，若再加計年息24%計算之違約金，顯然係令富築公司負擔高額且非相當之違約金，即非有理，再審酌富築公司係自114年2月起始欠繳租金管理費等情，並非承租系爭不動產起始即未曾繳納租金，則就違約金部分之請求，本院認以按日22,000元作為計算之請求，顯屬過高，而以參酌法定利率即年息5%作為計算基準較為妥適，故應酌減為按日以45元計算($330,000 \times 5\% / 365 \div 45$ ，元以下四捨五入)，逾此數額部分，不予准許。

(4)又原告主張：系爭租約業於114年7月1日終止，富築公司於系爭租約終止後即無占有系爭不動產之正當權源，亦迄未將系爭不動產返還予原告，為無權占有系爭不動產而無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用之損害，被告無權占有系爭不動產所受利益，即為系爭不動產每月租金，則原告依民法第179條，請求被告富築公司給付自114年7月6日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，以如附表二所示相當之租金計算價額之不當得利等語，應予准許。

(四)就原告請求陳孟鈞按月連帶給付相當於租金不當得利部分：經查，原告係以民法第184條第1項前段、第28條、公司法第23條第2項，請求陳孟鈞就相當於租金不當得利損害部分，負擔連帶損害賠償責任等語，然查，富築公司係自114年2月起始欠繳租金，並非自承租系爭不動產自始即未繳納租金，因此，縱使認為原告所主張富築公司113年所得額僅有5,237元為真實，但並無從因此認定陳孟鈞有明知富築公司資力明顯不足以支付租金，而故意承租系爭不動產之侵權行為，更遑論原告亦未提出證據證明陳孟鈞有何故意侵權行為以為佐據，則原告主張陳孟鈞有侵害原告對系爭不動產所有權及使用權之故意，並依民法第184條第1項前段、第28條、公司法第23條第2項等規定，請求陳孟鈞就相當於租金不當得利損害部分負擔連帶損害賠償責任等語之部分，自屬無據，不能准許。

四、綜上所述，①原告依民法第767條第1項前段規定請求被告富築公司騰空遷讓返還系爭不動產，以及②依系爭租約約定請求被告富築公司給付積欠租金1,650,000元、積欠之管理費16,750元、按日計算之違約金45元，及如主文第二、三四項計算之利息，暨依民法第179條規定，請求富築公司按月給付如附表二所示相當於租金之不當得利及利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告如預供擔保，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

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 3 月 19 日
書記官 陳亭諭

附表一：

金額	利息計算
330,000元	自114年2月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
330,000元	自114年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
330,000元	自114年4月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
330,000元	自114年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(續上頁)

01

330,000元	自114年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
----------	-----------------------------

02

附表二：

03

期間	不當得利 金額	假執行 擔保金額	免假執行 擔保金額
114年7月1日起至115年6月5日止	330,000元	120,000元	330,000元
115年6月6日起至118年6月5日止	346,500元	120,000元	346,500元
118年6月6日起至121年6月5日止	363,825元	122,000元	363,825元
121年6月6日起至騰空遷讓返還止	382,016元	128,000元	382,016元