

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第128號

原告 蔡健夫即宥成企業社

訴訟代理人 丁榮聰律師

許文懷律師

蔡進德

被告 品萌有限公司

法定代理人 陳宏斌

訴訟代理人 謝清傑律師

陳俊霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告品萌有限公司應給付原告新臺幣14,065,299元，及其中新臺幣1,772,955元自民國110年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告品萌有限公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○○路00號辦理遷出登記。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣14,065,299元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第7款定有明文。原告原起訴係聲明：(一)被告應將租賃之門牌號碼桃園市○○區○○○路00號房屋，清空整潔返還原告；(二)被告應給付原告租金新臺幣（下同）1,943,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告違約金，自民國107年9月1日起至108年5月31日止，按月給付1,016,000元，及自108年6月1日起至清空整潔返還第1項房屋之日止，按月給付1,056,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中，撤回第1項返還房屋之請求，並擴張、減縮聲明為如下聲明所示，經核追加部分均屬基於兩造間租賃關係所生之爭執，而屬基礎事實同一、擴張應受判決事項聲明之情形，被告就追加返還範圍部分亦無意見，與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)先位主張：原告為門牌號碼桃園市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）之所有人，於107年1月18日就桃園市○○區○○路00號1樓、2樓之房屋（下稱系爭房屋）與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自107年1月1日起至111年12月31日止，於107年1月1日至108年5月31日之期間每月租金508,000元，於108年6月1日起至111年12月31日之期間每月租金528,000元，被告並繳納保證金1,060,000元予原告。詎被告於108年1月7日已積欠租金達兩個月以上，原告於108年1月7日寄發存證信函予被告催告於5日內給付積欠之租金否則即行終止租約，被告未予理會，而上開存證信函於108年1月14日送達被告，則租約已自108年1月20日起終止，被告仍積欠租約終止前之租金共計2,832,955元，扣除被告繳納之押租金後，被告仍積欠1,772,955元之租金，且因被告於原告終止契約後，於112年2月25日始返還系爭房屋，被

告應給付占有使用系爭房屋之不當得利及未依約返還系爭房屋之違約金，自108年1月20日起至108年5月31日止按月給付原告213,000元之不當得利及違約金共934,452元，及自108年6月1日起至返還系爭房屋之日即112年2月25日止按月給付原告253,000元之不當得利及違約金共計11,357,893元。又被告之登記址及稅籍登記址，目前仍登記於系爭房屋，系爭租約終止後，被告並無於系爭房屋設立登記公司址或稅籍登記址之權限，顯然有妨害原告所有權圓滿之行使，原告自得請求被告辦理遷出登記。爰依系爭租約及民法第767條之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告14,065,300元，及其中1,772,955元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○○路00號辦理遷出登記。

二、被告則以：系爭租約為原告強勢要求被告配合簽訂，做為節稅之用，系爭租約係出於兩造間通謀虛偽所生，原告與訴外人陳俊霖所簽立之租賃契約未經終止仍為有效，縱認系爭租約有效，兩造已於107年5月29日合意變更契約關係為由各次承租人直接將租金繳納予原告，被告仍處理租賃物之管理，仍由被告就租賃標的物繼續保有占有管領權限，此部分變更之約定各次承租人均已知悉，被告並已於兩造約定之107年1月30日前將所積欠107年2月至5月之租金共1,658,800元繳清，且原告將系爭房屋電源切斷之行為致被告喪失就系爭房屋占有管領狀態，原告自不得再向被告為任何請求等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造不爭執事項：

1. 原告為系爭房屋之所有人。

2. 原告於105年6月15日與陳俊霖就系爭房屋簽立租約，約定租期間為105年6月1日起至111年12月31日止，其中105年6月1

01 日至107年5月31日租金為每月508,000元，107年6月1日至11
02 1年12月31日租金為每月528,000元

03 3. 原告於107年1月18日與被告之代理人陳俊霖就系爭房屋簽立
04 租約，約定租期間為107年1月1日起至111年12月31日止，其
05 中107年1月1日至108年5月31日租金為每月508,000元，108
06 年6月1日至111年12月31日租金為每月528,000元

07 4. 原告於108年1月7日寄發存證信函予被告，以積欠租金超過
08 兩個月為由向被告終止租約，此存證信函於108年1月14日送
09 達被告法定代理人。

10 5. 被告公司之登記地址、稅籍登記地址迄今仍登記載系爭房
11 屋。

12 6. 被告給付予原告之租金金額、日期、給付方式如本院卷一第
13 158頁之附表一。

14 7. 桃園市龜山地政事務所111年山測法字第005300號、111年山
15 測法字第6800號複丈成果圖所示編號184(A)、184(B)、
16 184(1)之部分前分別作為颶高音KTV、鬍子茶飲料店、春
17 川炒雞林口店使用。

18 8. 被告公司於107年5月15日、107年5月22日、107年6月15日以
19 品萌、品萌有限之名義匯入租金至原告帳戶。

20 9. 107年5月29日訴外人蔡健輝代理原告與被告協商。

21 (二)被告並未舉證系爭租約屬通謀虛偽意思表示：

22 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
23 效，民法第87條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己
24 之事實，就其事實有舉證之責任；私文書經本人簽名、蓋章
25 或按指印者，推定為真正，民事訴訟法第277條及第358條第
26 1項分別定有明文。次按所謂承認，乃債務人向請求權人表
27 示認識其請求權存在之觀念通知，僅因債務人之一方行為而
28 成立，無須得他方之同意。至於承認之方式法無明文，其以
29 書面或言詞，以明示或默示，均無不可。故如債務人之一部
30 清償、緩期清償或支付利息等，均可視為對於全部債務之承
31 認（最高法院101年度台上字第1307號判決意旨參照）。被

告辯稱系爭租約係兩造間通謀虛偽意思表示，並提出原告前於105年6月15日與陳俊霖就系爭房屋已簽有租約為證，但為原告所否認，揆諸前揭說明，即應由被告就兩造間租賃係通謀虛偽意思表示之事實負舉證責任。經查，系爭租約於107年1月18日經本院所屬民間公證人做成公證書，有公證書及其所附之系爭租約在卷為佐（見本院卷一第99至104頁），被告辯稱系爭租約為兩造間通謀虛偽意思表示乙節，僅以原告前於105年6月15日與陳俊霖就系爭房屋已簽有租約為由，惟就同一租賃物簽屬多份租約之原因所在多有，被告並未提出其他舉證說明，尚難僅以系爭房屋前後分別有兩份租約之事實即逕認系爭租約為通謀虛偽意思表示下所訂立；且被告於107年5月、6月均於匯款繳納租金予原告時於匯款資料上註記「品萌有限」，堪認被告已以給付系爭租約之租金方式，承認兩造間就系爭房屋確有訂立系爭租約，是被告辯稱系爭租約為通謀虛偽意思表示而無效，並不可採。

(三)系爭租約於108年1月20日起終止：

1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租金，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項及第2項前段亦有明定。依兩造間之租約內容所載，約定租期為107年1月1日起至111年12月31日止，其中107年1月1日至108年5月31日租金為每月508,000元，108年6月1日至111年12月31日租金為每月528,000元，而依原告所提出之帳戶往來明細，被告於107年12月11日最後一次匯款予原告時，積欠之租金為2,521,600元，被告就此並不爭執，已達約定每月租金508,000元2個月以上，經原告於108年1月7日以存證信函催告5日內付清積欠租金，否則終止系爭租約，惟被告未依限繳付租金，該存證信函已於108年1月14日送達被告（見本院卷一第26頁），因被告於108年1月19日仍未給付租金，則系爭租約於108年1月20日起即經原告合法終止。

01 2. 被告雖辯稱兩造於107年5月29日已合意變更契約關係為由各
02 次承租人直接將租金繳納予原告，被告仍處理租賃物之管
03 理，仍由被告就租賃標的物繼續保有占有管領權限，各次承
04 租人均已知悉，證人蔡建輝是原告親戚，其證述偏袒原告所
05 言不實，且原告將系爭房屋電力切斷之行為致被告喪失就系
06 爭房屋占有管領狀態，原告自不得再向被告為任何請求等
07 語，並提出107年5月29日之錄音光碟及譯文為證（見本院卷
08 一第105至106頁），但為原告所否認。經查，觀之被告所提
09 出之錄音譯文內容，內容雖提及請次承租人將租金直接匯到
10 原告之帳戶，惟並未明確提及被告繳納租金予原告之義務是
11 否有所免除；再者，證人蔡建輝證稱：伊在107年5月29日有
12 與原告及陳俊霖碰面，因為陳俊霖房租付不出來，COCO飲料
13 店跟拉麵店老闆有來，我跟這二位老闆還有陳俊霖討論怎麼
14 讓地主可以拿到租金，然後跟這兩位老闆講說他們的租金要
15 直接匯給原告，當時陳俊霖表示同意，最後討論的結果就是
16 那兩個老闆的租金直接給地主，陳俊霖積欠地主的租金沒有
17 討論出來，原告並沒有向陳俊霖表示107年6月1日起就不向
18 被告收取租金，這是不可能的事，也沒有向陳俊霖表示107
19 年11月30日繳清房租就拋棄其他請求等語（見本院卷第69至
20 70頁反面）。而被告就陳俊霖於107年5月29日係代表被告與
21 原告、蔡建夫及上開兩位次承租人討論乙事亦不爭執（見本
22 院卷二第98頁），則依被告所提之錄音譯文及證人蔡建輝之
23 證述，至多可認為於107年5月29日之後，上開兩位次承租人之
24 租金約定直接繳納予原告，且此部分次承租人繳納之款項
25 可視為被告所繳納予原告之租金，並不能認定兩造已約定免
26 除被告依系爭租約繳納租金之義務。被告雖辯稱各次承租人均
27 已知悉由次承租人直接向原告繳納租金，並提出與次承租
28 人間之變更租金轉讓同意書為證（見本院卷二第8頁），然
29 此僅屬於被告與各次承租人間之法律關係，尚難僅以被告與
30 次承租人間約定租金繳納方式即推論原告是否有免除被告依
31 系爭租約繳納租金之義務，被告復未提出其他舉證以實其

說，難認被告所辯為真。至被告雖辯稱蔡建輝所述不實及因原告切斷系爭房屋電力行為致被告喪失就系爭房屋占有管領狀態等節，本院審酌證人蔡建輝已於本案具結，與被告並無仇恨或糾紛，衡情應無甘冒偽證罪刑罰之風險，而刻意配合原告虛編不實證詞以陷害被告之可能與必要，且其所述亦未與卷內證據及一般常情不符；而被告辯稱因原告破壞電箱變動電力設施致系爭房屋沒有電力導致被告無法進入系爭房屋因而喪失占有等節，本院於履勘系爭房屋時，當時系爭房屋電源確有部分電源需進行修復之情形，有本院勘驗筆錄在卷為佐（見本院卷一第227頁反面），且本院依職權函詢台灣電力股份公司就系爭房屋用電資料，其函復略以：旨述電號107年至108年1月間供電契約之用戶名為「品萌有限公司」，108年1月15日變更戶名為「蔡建夫」迄今，該電號自107年迄今無申請終止供電之紀錄（見本院卷一第266頁），惟此僅可證明系爭房屋部分電源有需修復及原告於108年1月15日向電力公司申請變更用戶名稱之客觀事實；而被告於本院現場履勘時自陳：伊沒有反應斷電的事情（見本院卷一第228頁），且被告就電源斷電為原告所為乙節並未提出舉證，則原告既不知悉系爭房屋電源受損需修繕，亦無法認定電源受損係原告所為，難認原告就電源受損須修繕乙節須負責，準此，被告此部分所辯，難認有據。

(四)系爭租約終止前積欠租金部分：

- 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。
- 2.經查，被告依系爭租約於系爭租約終止前應按月給付租金508,000元或528,000元，原告主張被告自承租時即107年1月1日起即陸續積欠租金，至108年1月19日系爭契約終止前之末日共積欠租金計2,832,955元未付，業據提出租金計算明細

為憑（見本院卷一第158至159頁），扣除前付之押租金1,060,000元後，尚欠租金1,772,955元（計算式：積欠租金2,832,955元－押租金1,060,000元＝1,772,955元），被告對此部分之計算方式亦不爭執（見本院卷第293頁），故原告請求被告給付積欠之租金1,772,955元，即為有憑。

(五)系爭契約終止後之不當得利：

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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。另按無權占有他人房屋，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號判決意旨參照）。被告於系爭契約終止後，無合法占有權源，仍未返還系爭房屋，業經本院認定如前，致原告受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，且依上開說明，被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，是以，原告自得依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付自108年1月20日起至108年5月31日按月給付106,500元（原每月租金508,000元扣除原告將部分系爭房屋另行出租予亞太電信、85度C、夏圓紅豆餅、Coco飲料店之租金）之不當得利共467,226元【計算式：106,500元×（4+12÷31）＝467,226元，元以下四捨五入，下同】；請求被告給付自108年6月1日起至返還系爭房屋之日即112年2月25日止按月給付126,500元（原每月租金528,000元扣除原告將部分系爭房屋另行出租予亞太電信、85度C、夏圓紅豆餅、Coco飲料店之租金）之不當得利共5,678,946元【計算式：126,500元×（44+25÷28）＝5,678,946元】，合計共6,146,172元（計算式：467,226元＋5,678,946元＝6,146,172元）之不當得利。

(六)違約金部分：

按乙方於租約終止後或租賃期滿不交還租賃標的物，自租約終止或租賃期滿之翌日起至實際返還日止，乙方應支付甲方按每月租金貳倍計算之違約金；乙方於租期屆滿或終止租約時，應將租賃物清空整潔遷讓交還，系爭租約第6條第4項、

第7條第1項定有明文。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。系爭租約約定「乙方應支付甲方按每月租金貳倍計算之違約金」，係以確保債務履行為目的，約定原告遲延返還房屋時所應支付之違約金，別無原告另得請求被告賠償之約定，依民法第250條第2項規定，應視為因不於適當時期履行債務所生損害之賠償總額，性質上屬於賠償總額預定性之違約金。惟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，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用；又違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院50年度台抗字第55號、87年度台上字第2563號判決意旨參照）。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，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從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（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。原告主張於原告合法提前終止系爭租約後，被告仍未返還系爭房屋，系爭契約載明承租人應按月給付租金2倍之違約金，原告僅請求按月給付租金1倍之違約金等情，為被告所否認，並辯稱：原告請求之違約金高於行情，且請求酌減等語。經查，被告於原告終止租約後未依約遷讓交還系

01 爭房屋，已如前述，則原告請求被告給付違約金，核屬有
02 據。又被告無權占用系爭房屋，所產生損害之租金收入部分
03 業已經原告請求被告賠償相當租金之不當得利而填補，認兩
04 造間契約約定按月以租金2倍給付違約金應屬過高，應予酌
05 減，本院審酌被告明知其未按時繳納租金而遭原告提前終止
06 租約已屬無權占有系爭房屋，卻遲至系爭租約終止後44個月
07 始將系爭房屋返還，使原告無法取回系爭房屋，認此情形原
08 告應得請求之違約金以每月租金1倍即108年1月20日至108年
09 5月31日以每月106,500元計算、108年6月1日起至112年2月2
10 5日止以每月126,500元計算為適當。是原告基於系爭契約之
11 約定，請求被告自108年1月20日至108年5月31日以每月106,
12 500元計算、108年6月1日起至112年2月25日止以每月126,50
13 0元計算，合計共6,146,172元（計算方式同不當得利之計
14 算），應屬有據，應予准許。

15 (七)按民法第767條中段所規定之所有權妨害除去請求權，係所
16 有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無占有之正當權
17 源而以占有所有物以外之方法而妨害其所有權者，行使妨害
18 除去請求權之規定（最高法院104年度台上字第473號判決意
19 旨參照）。經查，系爭租約業經原告催告後終止，已如前
20 述，而原告主張被告之公司所在地及營業稅籍登記地址現為
21 系爭房屋所在址桃園市○○區○○路00號乙節，亦有被告
22 公司之營業稅籍資料查詢結果、公司設立登記資料附卷可稽
23 （見本院卷一第200頁，本院卷二第155至157頁反面），堪
24 認被告現仍以系爭房屋地址登記為其公司所在地及營業稅籍
25 登記地址，自屬妨害原告之系爭房屋所有權，是原告依民法
26 第767條第1項中段規定，請求被告辦理公司所在地及營業稅
27 籍登記地址遷出系爭房屋登記，亦屬有據。

28 四、再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
29 有明文。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，
30 負遲延責任；遲延債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
31 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，利率未經約定，亦無法律可據者為年息5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查被告應依系爭租約於每年開立每月1日到期之支票12紙，可認兩造係約定每月1日給付當月租金，兩造就此均不爭執（見本院卷二第149頁反面），而本件被告自108年1月19日時即欠繳107年1月1日起至系爭租約於108年1月19日租約末日紙之租金共1,772,955元，業如前述，於原告起訴前均已屆期，原告僅請求被告積欠之租金1,772,955元自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年4月3日（於110年3月23日寄存於被告法定代理人住所地之警察機關，依法於110年4月2日生送達效力，本院卷一第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自無不可，應屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及民法第767條之法律關係，請求(一)被告給付14,065,299元（計算式：1,772,955元+6,146,172元+6,146,172元=14,065,299元），及其中1,772,955元自110年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○○路00號辦理遷出登記，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本件主文第1項原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。又原告就勝訴部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭知，附此敘明。又遷出登記部分為意思表示，依強制執行法第130條規定，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告條件，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。至於原告敗訴部分所為假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，併應駁

01 回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
03 斟酌後，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘
04 明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
07 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
14 書記官 吳宏明