臺灣士林地方法院民事判決

109年度士重訴字第2號

原　　告　永恆機電工業股份有限公司
法定代理人　黃建德
訴訟代理人　吳柏興律師
訴訟代理人　陳靜華
被　　告　益志股份有限公司
法定代理人　黃立德
訴訟代理人　吳宜財律師
複代理人　謝玉山律師
訴訟代理人　黃俊雄

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年9 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○村00000000號、四十七之三號房屋騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用十分之九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟貳佰貳拾萬陸仟玖佰參拾壹元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰零陸萬捌仟玖佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。又按民事訴訟法第255 條第1 項第2 款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴，就原請求之事實及證據資料，於審理變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，使先後兩請求在同一程序得加以解決，俾符訴訟經濟，最高法院109 年度台抗字第746 號裁定意旨同此見解。本件原告聲請法院核發支付命令，聲明「被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自支

付命令送達之翌日起，按年息百分之5 計算之利息」，嗣被告於法定期間提出異議，原告於訴訟中追加聲明為「[被告應將坐落新北市○○區○○村0000000 號、47之3 號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。) 被告應給付原告60萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(被告應給付原告200 萬元，並自民國109 年5 月1 日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行」，核其支付命令聲請狀所載聲明，係就兩造簽署系爭房屋之房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約）之租金債權而為主張，而前揭追加之聲明中，就聲明) 部分與原聲明僅為文字上修正，並無實質變更，就聲明[(部分，其請求權基礎則為同一租賃契約之租賃物返還請求權及屆期未返還租賃物所生之違約金債權及不當得利返還請求權，聲明 則為請求宣告假執行，經核前揭追加均係同一房屋、同一租賃契約衍生之糾紛，相關證據均可於追加後加以援用，復無害於被告程序權之保障，基於訴訟經濟之考量，原告前揭追加核與民事訴訟法第255 條第1 項第2 款之規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

兩造於民國89年1 月1 日就系爭房屋簽訂系爭租賃契約，租賃期間自89年1 月1 日起至108 年12月31日止，按系爭租賃契約第6 條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按原狀遷空交還甲方，不得藉詞推託或主張任何權利。... 」，而原告前分別於108 年10月28日以郵局第334 號存證信函及同年11月11日以356 號存證信函函知被告到期後不繼續出租，故兩造租賃關係於108 年12月31日到期即行終止，爰依民法第767 條規定及系爭租賃契約第6 條約定，請求被告將系爭房屋遷空交還原告。

被告向原告承租系爭房屋，系爭租賃契約約定每半年給付租金新臺幣（下同）60萬元乙次，迄今被告就108 年下半年租

金尚未給給付，爰依系爭租賃契約所約定之租金債權請求被告給付60萬元。

依系爭租賃契約第6條約定「如不即時遷讓交還房屋，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止...」；無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常觀念，原告自得請求相當於租金之不當得利，系爭租賃契約到期後即為終止，惟系爭房屋迄今仍為被告無權占有中，被告仍於屋內堆置相當物品，安裝之保全系統亦尚未撤離，原告自得依系爭租賃契約第6條約定，就被告自109年1月1日至4月30日占用系爭房屋部分，請求被告給付200萬元等語。

ŋ 被告主張以歷年來繳納房屋之房屋稅抵銷，查該等房屋稅之房屋為新北市三芝區番婆林47之1號左側違章建築（下稱A建物）、第47之1號對面違章建築（下稱B建物）、第47之3號右前側違章建築（下稱C建物），該等房屋與系爭房屋並無關連，依據被告所提出之新北市政府稅捐稽徵處函，可知A、B、C建物之房屋稅稅籍均係被告申請設立，而非原告，且被告所提出各年度房屋稅繳款書，皆記載納稅義務人為被告，而非原告，故被告以A、B、C建物房屋稅之納稅義務人為原告云云，即與房屋稅繳款書不符，亦足徵被告繳納房屋稅金並非出於代墊，應無成立不當得利之情形，縱認有此情形，查被告係基於辦理臨時工廠登記之緣由，自行以被告為所有權人之名義，就A、B、C建物申請房屋稅籍且未經原告同意，被告並自列為房屋稅納稅義務人，且房屋稅繳款書皆記載納稅義務人為被告，被告就此並無異議，更未曾向原告表示代為支付房屋稅事宜，顯見被告斯時係擅自違法以自己為房屋所有權人之意思占有A、B、C建物，並據此繳納房屋稅，顯有民法第180條第3款明知無給付之義務、第4款因不法之原因而為給付之情事，自不得以不當得利規定請求原告返還。

ē 並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.被告應給付

原告60萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應給付原告200 萬元，並自109 年5 月1 日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告對於向原告承租系爭房屋，租賃期間自89年1 月1 日起至108 年12月31日止共20年，每月租金10萬元，每半年繳交1 次，以及原告所主張被告尚積欠60萬元租金之事實並不爭執。

依照系爭租賃契約第6 條，可知該約定之違約金屬損害賠償總額預定性質之違約金，自應衡酌原告實際上所受之積極損害及消極利益，查原告主張系爭租賃契約終止後，被告未及時遷讓系爭房屋，則依原告之主張，即指原告因而未能就系爭房屋另行出租受益，是以原告依系爭租賃契約第6 條請求被告給付109 年1 月至4 月租金5 倍被告之違約金，顯屬過高，應與酌減至109 年1 月至4 月租金1 倍之數額，始符公允。

被告自83年公司成立起，陸續使用A 、B 、C 建物營業，於使用期間經新北市政府稅捐稽徵處自空照圖上陸續發現A 、B 、C 建物係新建或屬於應為課稅之違章建築，且由被告營業使用中，遂要求被告應申請房屋稅籍，並應補繳申請前5 年內之房屋稅，否則將移送裁罰及執行，被告乃依指示分別於101 年2 月17日申請A 、B 、C 建物之房屋稅稅籍，自96年至108 年間之房屋稅共繳納1,125 萬4,668 元（詳細繳納情形見附表1 、2-1 、2-2 、2-3 、3-1 、3-2 所示），惟A 、B 、C 建物嗣經法院判決確定原告乃A 、B 、C 建物之所有人，且按房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第4 條第1 項定有明文，是A 、B 、C 建物之房屋稅自應由原告負擔繳納義務，然A 、B 、C 建物之房屋稅均由非所有人之被告為原告所代墊，是原告顯無法律上原因受有不當得利，從而原告對被告負有代墊房屋稅之債務，兩造既互負債務，

其種類均屬金錢之債，亦無不能抵銷之情形，以其對原告所有之房屋稅債權與對原告所負之債務主張抵銷，經扣除後原告對被告之債權已無餘額而歸於消滅，從而原告起訴請求顯無理由等語。

ŋ並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本件經本院協同兩造整理並協議簡化不爭執事項及爭執事項如下：（見本院109 年度士重訴字第2 號卷【下稱本院卷】第218頁正反面）

不爭執事項：

1.兩造於89年1 月1 日簽立系爭租賃契約，約定由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自89年1 月1 日起至108 年12月31日止，每月租金10萬元，每半年繳交1 次。

2.被告尚未給付108 年7 月1 日起至108 年12月31日止之租金合計60萬元。

3.原告為A 、B 、C 建物之所有權人。

4.被告分別於101 年2 月17日、99年8 月31日、100 年10月20日申請A 、B 、C 建物之房屋稅籍，並繳納上開建物自96年間起至108 年間止之房屋稅合計1,125 萬4,668 元。

本件爭點：

1.原告得否請求被告遷讓返還系爭房屋？

2.原告請求被告給付之違約金是否過高？

3.被告得否依不當得利之法律關係，請求原告返還其所繳納之A 、B 、C 建物房屋稅款，並以此主張抵銷？

四、本院之判斷：

按被告應給付原告每月租金10萬元，並應於每半年繳納1 次等情，為系爭租賃契約第3 條、第4 條所明定（見本院109 年度司促字第1352號卷【下稱司促卷】第6 頁），被告對於未繳付108 年7 月1 日起至108 年12月31日止租金計60萬元既未爭執，則原告自得依上開約款約定，請求被告給付上開租金。

原告得否請求被告遷讓返還系爭房屋？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；民法第767 條第1 項定有明文。又系爭租賃契約第6 條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按原狀遷空交還甲方，不得藉詞推託或主張任何權利」，有系爭租賃契約在卷可查（見司促卷第7 條）。

2.又系爭租賃契約之租賃期間為89年1 月1 日至108 年12月31日，有該契約在卷可考（見司促卷第5-9 頁），其租賃期間顯已屆滿，又原告曾於108 年10月28日寄發存證信函予被告，表示就系爭房屋於108 年12月30日租賃期間屆滿後不在續租，有三重溪尾街郵局存證號碼334 號存證信函在卷可查（見司促卷第11頁），是依系爭租賃契約第6 條約定，被告顯負騰空返還系爭房屋之義務。再系爭房屋現仍為被告占有中，有原告所提出被告現占有系爭房屋之照片在卷可查（見本院卷第142- 143頁），且為被告所不爭執（見本院卷第232頁），原告既為系爭房屋之所有權人，且被告現仍占有該房屋，復未提出正當權源占用系爭房屋之理由，自屬無權占用，則原告依民法第767 條第1 項及系爭租賃契約請求被告騰空返還系爭房屋，亦有理由，應予准許。

原告請求被告給付之違約金是否過高？

1.依系爭租賃契約第6 條約定「如不即時遷讓交還房屋，甲方每月得向乙方請求按照租金5 倍之違約金至遷讓完了之日止」，有該契約在卷可考（見司促卷第7 頁），又系爭租賃契約既經原告表示不再續租，於108 年12月31日租賃期間屆滿時，被告即負有遷空返還系爭房屋之義務，然被告迄今仍占有系爭房屋，業如前述，則被告未即時交還系爭房屋，已違反系爭租賃契約第6 條之約定，原告就被告自109 年1 月1 日起至同年4 月30日止未遷空返還系爭房屋，而請求按月計算之違約金自屬有據。

2.再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；又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250 條第1 項、第2 項、第252 條分別定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；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。倘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 號判決意旨同此見解。依系爭租賃契約第6 條約定以觀，應屬損害賠償總額預定違約金性質，系爭租賃契約屆滿後，被告未即時遷讓返還爭房屋，顯致原告未能就系爭房屋另行出租受益，然本院認系爭租賃契約第6 條所約定之每月按照租金5 倍之違約金，顯已逾原告另行出租受益可獲得金額，實屬過高，應予酌減，本院審酌系爭租賃契約之簽訂時間為89年1 月1 日，有上開契約在卷足稽（見司促卷第9 頁），其簽訂距今已逾20年，而20年來不動產市價大體呈現上漲之趨勢，此為眾所皆知之事實，若以20年前所約定之租金1 倍作為原告現金損失之認定，亦屬失當，是本院認被告就109 年1 月1 日起至同年4 月30日止占用系爭房屋部分，應給付原告約定租金2 倍之違約金，逾此部分則為無理由，應予駁回。

3.至於原告就被告於109 年1 月1 日至4 月30日占有系爭房屋部分，另請求被告返還相當於租金之不當得利，然此部分既經本院判命被告給付租金2 倍之違約金予原告，則已難認被告有何受有利益，亦難認原告有何受有損害，是就請求返還不當得利應為無理由，原告亦未主張此與違約金構成選擇合

併，是此部分本院應予駁回。

ŋ被告得否依不當得利之法律關係請求原告返還其所繳納之A、B、C建物房屋稅款，並以此主張抵銷？

1.按房屋稅向房屋所有人徵收之；未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第1項前段、第4項分別定有明文。本件A、B、C建物前經原告向被告提出遷讓房屋訴訟，經本院認A、B、C建物應係原告所有，而於103年9月4日以102年度重訴字第299號判決命被告應遷讓返還A、B、C建物予原告，並陸續經臺灣高等法院於108年3月12日以103年度重上字第832號判決、最高法院於108年9月5日以108年度台上字第1438號裁定駁回上訴而確定，有該等判決及確定證明書存卷可考（見本院卷第27-62頁），而A、B、C建物屬原告所有，復經本院協同兩造整理並協議簡化為不爭執事項，是該等建物並非房屋稅條例第4條第4項所稱所有人不明之房屋，依房屋稅條例第4條第1項規定，原告就A、B、C建物自負有繳納房屋稅之義務。至於稅捐稽徵機關之函文及開立之繳款書上載納稅義務人為何人，僅係稅捐稽徵機關之認定，尚不得拘束本院，至於A、B、C建物稅籍資料係被告所申請乙節，至多僅能認被告先前誤認自身為房屋所有權人，尚難以亦不能以此反認原告就A、B、C建物並無房屋稅納稅義務，併此說明。

2.又按因代他人繳納款項，而不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因此，一方為他方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利，最高法院107年度台上字第2128號判決意旨同

此見解。本件原告負有繳納A、B、C建物房屋稅捐之義務，而該等建物業經被告繳納自96年間起至108年間止之房屋稅合計1,125萬4,668元，業如前述，該等稅捐經被告繳納後，業已發生清償系爭房屋稅之效力，而使原告關於房屋稅之債務消滅，原告即屬受有利益，被告則因繳納該等房屋稅而受有損害，兩者間復有因果關係，則被告主張其對原告有前述繳納房屋稅之不當得利債權，應為有理由。

3.再按給付，有左列情形之一者，不得請求返還：(因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。 因不法之原因而為給付者，民法第180條第3款、第4款但書固然定有明文，惟當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，原告既主張被告給付房屋稅，並有民法第180條第3款、第4款不得請求返還之原因，自應就此負舉證之責。又按所謂因不法之原因而為給付，指給付違反強制規定及有悖公序良俗者而言，又違反法規之行為，如給付人不知其違反法規，而其不知並無可非難者，應不適用民法第180條第4款之規定，最高法院97年度台上字第2729號判決同此見解；再按所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無該條款之適用，最高法院106年度台上字第190號判決意旨亦同此見解。查兩造前就A、B、C建物之遷讓返還而有爭訟，訴訟中A、B、C建物之所有權歸屬，始終經列為重要爭點（見本院卷第33、45頁），兩造就此屢有攻防，而被告繳納附表所示房屋稅之時間，均在前揭訴訟確定之前，該爭點尚未經前案予以釐清明確，被告主觀認其乃為A、B、C建物真正所有權人，難認於給付時，有直接及確定之故意，明知自身並非A、B、C建物真正所有人，無需負擔房屋稅而為給付，依照前揭說明，被告既不知無權占有他人房屋，且不知尚無可非難，又非明知自身非A、B、C建物之所有權人，核與民法第180條第3款、第4款之要件不

符，況原告就此部分，僅泛稱被告擅自未經原告同意申請房屋稅籍云云，並未提出任何舉證，自非可採。

4.按2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項各有明文。是2人互負債務而主張抵銷，僅需給付種類相同且均屆清償期即為以足，並不以雙方債務之發生原因具有實質上關聯為必要，是於原告主張A、B、C建物與系爭房屋並無關連，故不得抵銷云云，顯非可採。從而，被告得依不當得利之法律關係，請求原告償還如附表所示房屋稅捐，而上開債權與原告對被告之前述140萬元債務（即108年下半年租金60萬元、109年1月1日起至同年4月30日止之違約金80萬元）均屆清償期且適於抵銷，依照前揭民法抵銷規定，經被告行使抵銷權後，原告所得請求之金額已無剩餘，是原告此部分之請求亦為無理由，應予駁回。至於原告主張抵銷之不當得利返還請求權，並未指明係以附表何筆款項為抵銷，自應依民法第342條準用第322條所規定之順序為抵銷，併此說明。

五、綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋騰空返還原告，應為有理由，應予准許，另原告其餘主張，或經本院認請求本身無理由，或經本院認被告負有給付租金及違約金之義務，然經被告主張抵銷後已無剩餘，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分爰酌定相當之假執行擔保金額，並依被告聲明酌定以相當金額供擔保後，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依附，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

民事庭法　官　陳紹瑜

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　　109　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　吳雪華