

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2712號

原告 劉水春
訴訟代理人 崔駿武律師
被告 蔡文生
恆伸企業有限公司

上一人

法定代理人 張育承

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年2月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、被告蔡文生、恆伸企業有限公司應將如附圖A、B所示門牌號碼
新北市○○區○○路0段00巷00弄0000號，面積92.96平方
公尺之房屋遷讓返還原告。
- 二、被告蔡文生應給付原告新臺幣54,000元，及自民國109年10
月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告蔡文生應自民國109年8月5日起至遷讓返還第1項房屋予
原告之日止，按月給付原告新臺幣18,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告蔡文生負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣466,000元供擔保後，得假執行
。
- 七、本判決第2、3項於原告以新臺幣60,000元供擔保後，得假執
行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款
、第7款、第256條分別定有明文。原告原起訴僅請求被告蔡

01 文生遷讓房屋、給付欠繳之租金及違約金，嗣經本院於民國
02 （下同）109年11月24日現場履勘及測量時，始發現尚有第
03 三人恆伸企業有限公司（以下簡稱恆伸公司）占有使用房屋
04 ，原告於109年11月27日具狀追加被告恆伸公司；另新北市
05 三重地政事務所就應遷讓之未辦保登記房屋測繪如附圖之複
06 丈成果圖後，就應返還之標的房屋更正如附圖A、B所示，係
07 就同一請求之基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
08 ，就遷讓之標的物更正事實及法律上之陳述，揆諸前揭規定
09 及說明，核無不合，應予准許，合先敘明。

10 二、查當事人因患病不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有
11 不能委任訴訟代理人到場之情形，即非民事訴訟法第386條
12 第2款所謂因不可避之事故而不到場（最高法院28年渝上字
13 第1574號判例意旨參照）。被告蔡文生雖於本院最後言詞辯
14 論期日前1日即110年2月23日具狀向本院聲請改定庭期，陳
15 述已遵醫囑於具狀當日必須入院治療數日，致無法到場開庭
16 ，惟所提證明文件僅係2月23日門診預約卡影本，而本院言
17 詞辯論期日通知，早已於110年2月4日即送達被告，被告早
18 已門診預約就醫，亦未證明有何不能委任訴訟代理人到場之
19 情形，所請變更期日難認合法；另被告恆伸公司經本院合法
20 通知，未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條
21 列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：

24 (一)原告於其所有坐落新北市○○區○○○○段○○號土地上，
25 興建門牌號新北市○○區○○路0段00巷00弄00○○號未辦保
26 存登記鐵皮房屋乙棟（以下簡稱系爭房屋），系爭房屋業經
27 本院囑託新北市三重地政事務所進行測量如附圖A、B所示，
28 面積合計92.96平方公尺。原告於108年8月5日與被告蔡文生
29 簽訂租賃契約書（以下簡稱系爭租賃契約），約定原告將系
30 爭房屋出租予被告蔡文生使用，依系爭租賃契約第2、3條約
31 定：「租賃期限經甲（即原告）乙（即被告）雙方洽訂為壹

01 年即自民國壹佰零捌年捌月伍日起至民國壹佰零玖年捌月肆
02 日止」、「租金每個月新台幣壹萬捌仟元正（收款付據）乙
03 方不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）」
04 。詎被告蔡文生於租賃期間曾有多次欠繳租金之紀錄已欠缺
05 誠信，故原告早於109年6月2日租賃期間屆滿前即寄發存證
06 信函予被告蔡文生，表達於109年8月4日租期屆滿，即不再
07 出租予被告蔡文生，並於租期即將屆至前，復於109年7月17
08 日委請律師發函再次表達租期屆滿即不再續租之意，請求被
09 告蔡文生於000年0月0日上午9時將系爭房屋遷讓返還原告，
10 並已合法送達在案。

11 (二)惟被告蔡文生明知原告欲收回房屋不再繼續出租，且被告蔡
12 文生應於109年8月5日上午9時將系爭房屋清空返還予原告，
13 然原告代理人於109年8月5日上午9時到達系爭房屋時，被告
14 蔡文生將大門深鎖拒不應門，被告顯無返還系爭房屋之意，
15 嗣經法院履勘測量時始發現系爭房屋尚有被告恆伸公司占有
16 使用，原告爰依民法第767條第1項前段，及就被告蔡文生部
17 分併依同法第455條前段規定租賃物返還請求權之法律關係
18 ，請求被告2人應將系爭房屋遷讓返還予原告。

19 (三)被告蔡文生於租賃期間之租金僅支付至109年4月份，109年5
20 、6、7月之租金迄未給付，原告依系爭租賃契約第3條及第4
21 條之約定，請求被告蔡文生給付已到期新臺幣（下同）5萬
22 4000元之租金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
23 週年利率5%計算之利息。又依兩造於系爭租賃契約書第6條
24 明文約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即
25 原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷
26 空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓
27 交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按租金五倍之違約金至
28 遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」等語
29 。惟原告於系爭租賃期間屆至前，即提前委請律師函表達不
30 願繼續出租，並告知被告蔡文生應於109年8月5日上午9時清
31 空返還系爭房屋之意旨，被告蔡文生明知上情，當日竟大門

01 深鎖，無人回應，足見被告蔡文生仍繼續占用系爭房屋，無
02 欲將系爭房屋返還原告。被告蔡文生之行為顯已違反系爭租
03 賃契約第6條之約定，據此依系爭租賃契約第6條之約定，請
04 求被告蔡文生自109年8月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋予
05 原告之日止，按月給付原告違約金9萬元（計算式：月租金
06 18,000元×5=90,000元）。

07 (四) 訴之聲明：

- 08 1. 被告蔡文生、恆伸公司應將如附圖A、B所示門牌號碼新北
09 市○○區○○路0段00巷00弄00○0號，面積92.96平方公
10 尺之房屋遷讓返還原告。
11 2. 被告蔡文生應給付原告54,000元，及自起訴狀繕本送達翌
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
13 3. 被告蔡文生應自109年8月5日起至遷讓返還第1項房屋予原
14 告之日止，按月給付原告9萬元。
15 4. 原告願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告2人經本院合法通知均未於言詞辯論期日到場，亦未提
17 出書狀作何聲明或陳述。

18 三、原告主張伊於108年8月5日將其所有如附圖A、B所示門牌號
19 碼新北市○○區○○路0段00巷00弄00○0號未辦保存登記鐵
20 皮房屋（面積合計92.96平方公尺）出租予被告蔡文生，租
21 賃期間自108年8月5日起，至109年8月4日止，每月租金18,0
22 00元。被告蔡文生於系爭房屋租賃期間屆滿前，尚積欠原告
23 109年5、6及7月3個月租金共計54,000元未付。原告於租賃
24 期間屆滿前即109年6月2日寄發存證信函予被告蔡文生，表
25 達於109年8月4日租期屆滿後，即不再出租。原告復於109年
26 7月17日委請律師發函表達租期屆滿即不再續租之意，請被
27 告蔡文生於000年0月0日上午9時將系爭房屋遷讓返還原告，
28 並已合法送達，被告蔡文生竟於系爭房屋租賃期間屆滿後迄
29 今未遷讓返還原告，經法院履勘時發現另有被告恆伸公司占
30 有使用等事實，業據原告提出系爭房屋坐落基地即新北市○
31 ○區○○○○段○○號土地所有權狀、系爭租賃契約書、存

證信函及掛號郵件執據影本等件為證，且被告2人對於原告主張之事實已於相當時期受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，即視同自認。又經本院於109年11月24日現場勘驗時，除囑託新北市三重地政事務所就系爭房屋進行測量其位置及面積如附圖A、B所示，訴外人胡家和在場陳稱：被告蔡文生僱請在場看管屋內物品，現場為蔡文生以前公司使用，目前公司已無營業，現場有辦公室招牌，辦公室設備，辦公室招牌標示恆伸企業有限公司等情，有卷附勘驗筆錄可參，並由原告現場拍照提出照片12張附卷可證，自堪信原告主張之事實為真。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第767條第1項前段、第455條前段分別定有明文。另被告蔡文生於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，應即日將租賃房屋按照原狀遷空交還原告，亦為系爭租賃契約第6條前段所約定。又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判例意旨參照）。本件原告與被告蔡文生間系爭租賃契約關係已於109年8月4日終止，且被告目前仍雇請訴外人胡家和看管屋內物品，迄未遷出返還原告，且系爭房屋另懸持被告恆伸公司之招牌，及屋內尚放置辦公設備等情，已如前述，被告蔡文生於兩造系爭租賃契約關係終止後仍繼續占有使用，已屬無權占有，被告恆伸公司占有使用系爭房屋對於原告而言亦屬無法律上之權源，故原告依民法第767條第1項前段規定請求被告蔡文生及恆伸公司應將系爭房屋遷讓返還原告，併依民法第455條前段規定租賃物返還請求權之法律關係，請求被告蔡文生返還系爭房屋，於法有據。

五、又承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有

01 明文。依系爭租賃契約第3條約定：「租金每個月新台幣壹
02 萬捌仟元正（收款付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納（
03 電燈費及自來水費另外）」、第4條約定：「租金應…每次
04 應繳壹個月份乙方不得藉詞拖延」等語，原告主張被告蔡文
05 生於系爭房屋租賃期間屆滿前，尚積欠109年5、6及7月共計
06 3個月租金54,000元未付之事實，被告蔡文生已視同自認，
07 如前所述，故原告依系爭租賃契約之約定請求被告蔡文生如
08 數給付積欠之租金54000元；另租金應按月給付，併依民法
09 第233條第1項前段及第203條之規定，請求自起訴狀繕本送
10 達翌日即109年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
11 法定遲延利息，應屬正當。

12 六、依原告與被告蔡文生所簽立之系爭租賃契約第6條亦約定：
13 「乙方（即被告蔡文生）於租期屆滿時，除經甲方（即原告
14 ）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交
15 還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還
16 房屋時，甲方每月得向乙方請求按租金五倍之違約金至遷讓
17 完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」等語，被
18 告蔡文生於000年0月0日系爭租賃契約租期屆滿時，且原告
19 已通知屆期不再續租之情形下，應即時遷讓交還系爭房屋予
20 原告，惟被告蔡文生仍拒絕遷讓返還，原告依上開約定請求
21 被告蔡文生自109年8月5日起至遷讓返還系爭房屋予原告之
22 日止，按月給付原告給付違約金，自屬有據。

23 七、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
24 252條定有明文。然約定之違約金過高者，除出於債務人之
25 自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容
26 其請求返還外，依民法第252條之規定，法院均得酌減至相
27 當之數額。（最高法院74年台上字第424號裁判意旨參照）
28 。此所謂違約金，包括懲罰性違約金及損害賠償額預定性違
29 約金（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。又是否
30 相當，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害
31 ，債權人可得享受之一切利益，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標準（最高法院50年台抗字第55號判例、最高法院51年台上字第19號判例意旨參照）。本件原告主張被告蔡文生未依約於租期屆滿時遷空返還系爭房屋，已如前述，原告依系爭租賃契約第6條之約定請求被告蔡文生按月給付相當於5倍租金計算之違約金，雖屬有據，惟依上開說明，本院審酌該違約金之計算比例尚屬過高，其所受損害仍以相當於租金之數額為適當，故認應酌減原告得請求被告按月給付相當於1個月租金18,000元之違約金始為合理。

八、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權請求被告蔡文生、恆伸公司，就被告蔡文生部分併依民法第455條前段規定租賃物返還請求權及系爭租賃契約之約定請求：(一)被告蔡文生、恆伸公司應將如附圖A、B所示門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0000號，面積92.96平方公尺之房屋遷讓返還原告、依系爭租賃契約第3、4條之約定請求：(二)被告蔡文生應給付原告54,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、依系爭租賃契約第6條之約定請求：(三)被告蔡文生應自系爭租賃期間屆滿之翌日即109年8月5日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告18,000元，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求為無理由，應予駁回。

九、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，合於法律之規定，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所依附，自不予准許。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
民 事 第 一 庭 法 官 張 紫 能

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

中 華 民 國 110 年 3 月 25 日

