

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2859號

原告 大里工業股份有限公司

法定代理人 江玉春

訴訟代理人 彭煥華律師

林亮宇律師

上一人

複代理人 王雲玉律師

被告 盛鼎水產有限公司

法定代理人 簡全禾

被告 黃永興

訴訟代理人 鄧雲奎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告盛鼎水產有限公司應自門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○巷000號房屋遷出，並將前揭房屋騰空返還原告，及將公司登記地址自前揭房屋辦理遷出登記。

被告盛鼎水產有限公司、黃永興應連帶給付原告新臺幣貳拾陸萬伍仟柒佰參拾伍元，及自民國一〇八年十一月十日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息。

被告盛鼎水產有限公司、黃永興自民國一〇八年十一月十日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣陸萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾肆萬元為被告盛鼎水產有限公司供擔保後，得假執行；但被告盛鼎水產有限公司如以新臺幣壹佰零壹萬玖仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌萬玖仟元為被告盛鼎水產有限公司、黃永興供擔保後，得假執行；但被告盛鼎水產有限公司、被告黃永興如以新臺幣貳拾陸萬伍仟柒佰參拾伍元為原告預供擔保

，得免為假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣貳萬參仟元為被告盛鼎水產有限公司、黃永興供擔保後，得假執行；但被告盛鼎水產有限公司、被告黃永興如按月以新臺幣陸萬捌仟元為原告預供擔保，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：

被告盛鼎水產有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告與被告盛鼎水產有限公司（下稱被告盛鼎公司）於107年10月11日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定原告將門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○巷000號房屋（下稱系爭房屋）出租予盛鼎公司，作為被告盛鼎公司營運使用（被告盛鼎公司登記在系爭房屋地址），租賃期間自107年10月11日至109年6月9日，每月租金新臺幣（下同）68,000元，被告盛鼎公司應於每月10日前繳付當月租金，如逾期付租金時，每逾1日應加付每日3,000元之懲罰性違約，逾期達2個月，原告得終止契約，另雙方約定系爭房屋水電費用由被告盛鼎公司負擔。

（二）被告盛鼎公司自108年6月份起即未繳付租金與水電費用，經原告與被告盛鼎公司授權之被告黃永興協調後，兩造於108年6月12日簽立協議書（下稱系爭協議書），被告盛鼎公司同意於108年7月10日前給付欠繳之租金，結清應負擔之水電費用，並將系爭房屋內之設備物品搬離以回復原狀，倘被告盛鼎公司於108年7月10日前履行上開義務，原告即不請求懲罰性違約金；倘被告盛鼎公司未於108年7月10日前履行上開義務，被告黃永興即應與被告盛鼎公司就系

01 爭租約之義務負連帶責任，惟被告盛鼎公司自系爭協議書
02 簽訂後並未依約履行。被告盛鼎公司積欠租金已達2個月
03 ，原告於108年8月9日以台中法院郵局第1946號存證信函
04 催告（被告盛鼎公司法定代理人簡全禾於108年8月13日收
05 受），並限被告盛鼎公司於函到5日內履行系爭協議書，
06 惟被告盛鼎公司仍未履行，原告即以上開存證信函為終止
07 租約之意思表示，起訴後併以起訴狀繕本送達被告盛鼎公
08 司再為終止租約之意思表示。

09 （三）系爭租約既經終止，被告盛鼎公司應依民法第455條規定
10 ，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並應自108年8月19日
11 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
12 之不當得利68,000元；被告盛鼎公司應依民法第439條規
13 定，給付所積欠之租金共156,400元（即108年6月10日起
14 至108年8月18日止，共2個月又9日之租金）；被告盛鼎公
15 司應依系爭租約第3條第3項前段約定，給付懲罰性違約金
16 210,000元（即108年6月11日起至108年8月18日止，共計
17 70日，每日3,000元計算）；被告盛鼎公司應依系爭租約
18 第5條約定給付水電費用44,391元（107年7月電費37,154
19 元、107年9月電費3,242元、107年7月水費2,181元、107
20 年9月水費1,814元）；而被告黃永興依系爭協議書之約定
21 ，對於上開被告盛鼎公司積欠之租金、懲罰性違約金、水
22 電費用、相當於租金之損害，均與被告盛鼎公司負連帶清
23 償責任。並聲明：(1)被告盛鼎公司應將其公司登記自門牌
24 號碼臺○○○區○○路○段和平巷130號遷出，並將該房屋
25 騰空遷讓返還予原告。(2)被告盛鼎公司、黃永興應連帶給
26 付410,791元，及自起訴狀繕本送達最後被告之翌日起至
27 清償日止按年息5%計算之利息。(3)被告盛鼎公司、黃永興
28 應自108年8月19日起至遷讓系爭房屋之日止，按月連帶給
29 付原告68,000元。(4)願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告盛鼎公司未於最後言詞辯論期日到場，據其以前到庭之
31 答辯：

01 (一) 原告於108年8月9日所為台中法院郵局存證號碼1946存證
02 信函檢附律師函之催告，係送達於被告盛鼎公司法定代理
03 人簡全禾位於「南投縣○○鎮○○里○○巷00號1樓」之
04 住所，並未合法送達被告盛鼎公司之營業所，原告之催告
05 並不合法。

06 (二) 系爭租約第3條第3項約定：「如承租人逾期繳付租金時，
07 每逾一日應加付每日新臺幣參仟元之懲罰性違約金。」等
08 語，上開違約金之約金，係以日利率23%計算（計算式：
09 $3000 \div 68000 = 4\%$ ），月利率為120%，年利率高達1440%，
10 衡諸民法之法定利息規定，以年息20%為限，倘超出年息
11 20%，債權人就超出部分之利息即無請求權，本件違約金
12 應酌減為年息5%為適當。

13 (三) 原告所提出之「欠費催繳、停電通知單」、「台灣自來水
14 公司逾期未繳通知書」所載之地址為○○○區○○路○段
15 和平巷130號1、2樓」，且收件人為原告即「大里工業股
16 份有限公司」，而依原告公司基本資料所示，原告亦設籍
17 該址，換言之，該址係原告及被告盛鼎公司共同設籍，難
18 認水電費用為被告盛鼎公司所積欠等語，資為抗辯。並聲
19 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 三、被告黃永興答辯：

21 對於原告提出之系爭租約、系爭協議書、存證信函及回執、
22 欠費催繳、停電通知單、台灣自來水公司逾期未繳通知書等
23 文書形式上真正不爭執，惟被告黃永興簽訂系爭協議書時，
24 未依公司法第113條第1項規定，經股東表決權三分之二以上
25 同意，系爭協議書應屬無效，原告不得以系爭協議書主張被
26 告黃永興應負連帶清償責任等語，資為抗辯。並聲明：原告
27 之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決時，願供擔保請
28 准宣告假執行。

29 四、本院之判斷：

30 (一) 原告請求被告盛鼎公司遷讓返還系爭房屋並將公司登記所
31 在地遷出登記、給付租金、水電費用、違約金，及給付相

01 當於租金之不當得利，有無理由？

02 1、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
03 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
04 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
05 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
06 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
07 終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。又按承
08 租人租金支付有遲延者，經出租人定相當期限催告後，承
09 租人於期限內不為支付，出租人固得終止契約，非於催告
10 期限屆滿時，即當然終止，出租人如欲終止者，仍須為終
11 止之聲明。若承租人於終止租約之聲明到達前已為租金之
12 支付者，出租人不得以租約已經終止為理由，請求交還租
13 賃物（最高法院52年台上字第1289號判例意旨可資參照）
14 。

15 2、經查，原告主張被告盛鼎公司自108年6月10日起即未依約
16 給付租金，此為被告盛鼎公司所不爭執，經累計108年6、
17 7月二個月之租金未繳付，原告於108年8月9日以台中法院
18 郵局第1946號之存證信函定期催告給付租金，於108年8月
19 13日送達於被告盛鼎公司法定代理人簡全禾之住所，有存
20 證信函及回執在卷可稽（見本院卷第41至47頁），被告盛
21 鼎公司雖抗辯原告之催告函未送達被告盛鼎公司之營業處
22 所等語，惟被告黃永興於本院審理時自承：「（盛鼎水產
23 有限公司的實際上負責人是否是黃永興？）我負責業務
24 推廣，簡全禾是掛名的負責人，實際經營的人是我跟另外
25 兩位股東。（被告跟原告租用系爭房屋是否有積欠原告租
26 金？）到108年6月初時都沒有積欠租金，是因為108年6月
27 初我回到盛鼎水產有限公司的時候，發現門鎖全部被換掉
28 了，當天我有報警，108年7月之後我就無法使用系爭房屋
29 ，才沒有支付租金。」等語（見本院卷第150頁），足認
30 被告盛鼎公司自108年6月之後即處於未營業狀態，原告之
31 催告函縱未送達予被告盛鼎公司之營業處所，亦無礙於被

01 告盛鼎公司受告知之權利。惟觀之存證信函內容除催告被
02 告盛鼎公司於函到5日內給付租金，又以該存證信函作為
03 終止租約之意思表示，雖與最高法院52年台上字第1289號
04 判例意旨有違，惟原告起訴時又以起訴狀繕本送達被告盛
05 鼎公司再為終止租約之意思表示，是原告主張系爭租約業
06 已終止，為有理由。

07 3、次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有
08 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。又所有人
09 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨
10 害其所有權者，得請求除去之，民法第455條、第767條第
11 1項前段、中段亦有明文。經查，原告業已終止系爭租約
12 ，業如前述，被告盛鼎公司即無占有系爭房屋之正當權源
13 ，惟被告盛鼎公司登記地址仍在「臺中市○○區○○路0
14 段○○巷000號1樓」，此有原告提出之經濟部-公司資料
15 查詢可稽（見本院卷第31頁），自屬妨害原告對系爭房屋
16 所有權之行使，故原告請求被告盛鼎公司遷讓返還系爭房
17 屋，及將公司登記所在地遷出登記，為有理由。

18 4、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益
19 ，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金
20 ；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿
21 時支付之，民法第421條第1項、第439條前段分別著有規
22 定。經查，系爭租約既於原告起訴後終止，則原告請求被
23 告盛鼎公司應給付自108年6月10日起至108年8月18日止（
24 共2個月又9日）之租金即156,400元（計算式： 68000×2
25 $+ 68000 \times 9/30 = 156400$ ），洵屬有據。

26 5、依系爭租約第5條約定：「自民國107年10月10日起水電費
27 （電費每月照表付費）、瓦斯費、電話費、清潔費、承租
28 人使用本租賃標的所生之雜項費用及承租人營業稅捐由承
29 租人自行負擔。」等語（見本院卷第33頁），觀諸上開約
30 定，被告盛鼎公司應自行負擔系爭房屋之水電費用，原告
31 並提出欠費催繳、停電通知單、台灣自來水公司逾期未繳

通知書等為證（見本院卷第49、51頁）。經查，原告主張被告盛鼎公司積欠之107年7月電費37,154元、107年9月電費3,242元、107年7月水費2,181元、107年9月水費1,814元，惟被告黃永興於本院審理時陳述：「因為108年6月初我回到盛鼎水產有限公司的時候，發現門鎖全部被換掉了，當天我有報警，108年7月之後我就無法使用系爭房屋，才沒有支付租金。」等語（見本院卷第150頁），依被告黃永興陳述，被告盛鼎公司使用系爭房屋僅至107年7月前，是以，原告僅得向被告盛鼎公司請求給付107年7月電費37,154元、107年7月水費2,181元，共計39,335元（計算式：37154+2181=39335），至於107年7月之後產生之水、電費用，原告未舉證係被告盛鼎公司營業所產生之費用，尚不得向被告盛鼎公司為請求。

- 6、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。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，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例參照）。依系爭租約第3條第3項約定：「如承租人逾期未繳付租金時，每逾一日應加付每日新臺幣參仟元之懲罰性違約金。」等語（見本院卷第33頁），本院審酌系爭房屋108年度之課稅現值為1,019,900元（見本院卷第25、27頁之房屋稅繳款書），以及租金每月68,000元換算日租約為2,267元（元以上四捨五入），認本件約定之違約金每日3,000元，實屬過高，應酌減為每日1,000元，自108年6月11日起至108年8月18日止，共計70日，以每日1,000元計算即為70,000元之懲罰性違約金。逾此部分請求，即無理由，不應准許。
- 7、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；而無權占有他人之土地，依

01 社會通常觀念可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有
02 權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會
03 通常之觀念。經查，系爭租約係於起訴狀繕本送達被告盛
04 鼎公司時發生終止租約之效力，本件被告盛鼎公司起訴狀
05 繕本係於108年10月30日寄存送達（見本院卷第89頁送達
06 證書），寄存日不算入，自108年10月31日起計算10日期
07 間，至108年11月9日午後12時發生送達效力，故應於108
08 年11月9日發生終止租約之效力。被告盛鼎公司自108年11
09 月10日起迄今無權占用系爭房屋，依社會通常觀念可能獲
10 得相當於租金之利益，並致房屋所有權人即原告無法對系
11 爭房屋為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀
12 念，是原告依民法第179條規定，請求被告盛鼎公司自108
13 年11月10日起至被告盛鼎公司遷讓返還系爭房屋止，按月
14 給付原告相當於租金之損害68,000元，核屬有理，應予准
15 許；至於原告請求自108年8月19日起算，即無理由，不應
16 准許。

17 （二）原告主張被告黃永興應與被告盛鼎公司負連帶清償責任，
18 有無理由？

19 1、按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行
20 債務時，由其代負履行責任之契約；又保證債務，除契約
21 另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其
22 他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有
23 明文。按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負
24 同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就
25 民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最
26 高法院45年臺上字第1426號判例意旨參照）。依系爭協議
27 書第5項之約定：「黃永興與盛鼎水產有限公司就前開房
28 屋租賃契約書之權利義務負連帶責任，黃永興與盛鼎水產
29 有限公司對於大里公司依照前開房屋租賃契約書各負全部
30 給付之責任。」等語（見本院卷第39頁），被告黃永興已
31 承諾為連帶保證人，揆諸前揭說明，自應就給付租金、水

01 電費用、違約金，及相當於租金之不當得利，負連帶給付
02 責任。

03 2、被告黃永興雖辯稱系爭協議書未依公司法第113條第1項規
04 定須經股東三分之二以上同意，按有限公司變更章程、合
05 併及解散，應經股東表決權三分之二以上之同意，公司法
06 第113條第1項雖定有明文；惟系爭協議書之訂定非屬有限
07 公司變更章程、合併及解散等事宜，是以，被告黃永興所
08 辯，殊無足取。

09 (三) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
10 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
11 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
12 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
13 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
14 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
15 可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、民法
16 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請
17 求被告盛鼎公司、黃永興益負連帶清償責任，該給付並無
18 確定期限，應自起訴狀繕本送達最後被告之翌日起算遲延
19 利息。本件被告黃永興係於108年9月18日送達（見本院卷
20 第61頁送達證書）；本件被告盛鼎公司起訴狀繕本送達為
21 108年10月30日寄存送達（見本院卷第89頁送達證書），
22 寄存日不算入，自108年10月31日起計算10日期間，至108
23 年11月9日午後12時發生送達效力，故應自108年11月10日
24 起算法定遲延利息。

25 五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項中段規定，
26 請求被告盛鼎公司遷讓返還系爭房屋及將公司所在地登記地
27 址自系爭房屋辦理遷出登記，併請求被告盛鼎公司、黃永興
28 連帶給付265,735元（計算式：租金156,400元＋水電費39,
29 335元＋違約金70,000元＝265,735元）及自起訴狀繕本送達
30 最後被告翌日即108年11月10日起至清償日止按年息5%計算
31 之利息，以及請求被告盛鼎公司、黃永興自108年11月10日

起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利68,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。原告就聲明第一至三項陳明願供擔保聲請宣告假執行，其各項請求數額合併已逾50萬元，揆諸前揭說明，爰就原告請求各項聲明分別酌定相當之擔保金額准許之，並均依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。但關於原告第一項聲明請求被告盛鼎公司將營業所在地辦理自系爭房屋遷出登記部分，係屬意思表示請求權執行，按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文，故原告請求被告盛鼎公司辦理遷出登記，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告條件，原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

七、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，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第385條第1項前段、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 16 日
民 事 第 一 庭 法 官 廖 穗 蓁

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 4 月 16 日

