

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第666號

原告 都和企業股份有限公司

法定代理人 李正都

訴訟代理人 劉上銘律師

莊友翔律師

被告 雙文生醫股份有限公司

顧問股份有限公司)

法定代理人 吳紹琥

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將登記之公司所在地自門牌號碼臺北市○○區○○路○
段○○○○○號十二樓之二遷出。

被告應給付原告新臺幣陸拾陸萬柒仟玖佰參拾陸元，及自民國一
百零八年十月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息
。

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟貳佰肆拾肆元，及自民國一百零
八年十一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬元，及自民國一百零八年十月十
五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第二至四項於原告依序以新臺幣貳拾參萬元、新臺幣壹萬
元、新臺幣拾萬元為被告分別供擔保後，得假執行；但被告如依
序以新臺幣陸拾陸萬柒仟玖佰參拾陸元、新臺幣參萬伍仟貳佰肆
拾肆元、新臺幣參拾貳萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定

有明文。本件原告起訴時聲明主張：(一)被告應將坐落於臺北市○○區○○段00地號土地上建物即門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號12樓之2、同號12樓之3、同號12樓之4、同號12樓之5房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)75萬2,558元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起，至遷讓返還上開建物之日止，按每月給付原告53萬5,500元。(四)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷一第12、13頁)。嗣於本院審理中，最終變更聲明為：(一)被告應將登記之公司所在地自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號12樓之2遷出。(二)被告應給付原告71萬4,000元，及自108年10月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告48萬4,899元，及其中39萬5,558元部分，自108年5月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中8萬9,341元部分，自108年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應給付原告205萬2,750元，及自108年10月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷二第5、6頁)。核原告所為聲明之變更及追加，均係基於前開租賃標的所生爭議，且訴訟資料及證據亦均共通，不甚礙被告之防禦，宜於同一訴訟程序解決，揆諸前開規定，並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告與被告雙文生醫股份有限公司(原名為悅中都市更新管理顧問股份有限公司)於103年7月2日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，由原告將門牌號碼為臺北市○○區○○路○段○○○號12樓之2、同號12樓之3、同號12樓之4、同號12樓之5等4戶房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，雙方約定租期自103年9月1日起至113年8月31日止，總計10年，其中租賃期間106年9月1日至109年8月31日之租金為每月17萬8,500元。惟因被告遲未給

01 付108年3、4月租金；並擅自將系爭房屋交予他人非法經
02 營旅館，亦曾自行以東盒青年旅館違法經營旅館；自104年
03 11月起即多次逾期未繳大樓管理費、公共電費、分戶電費，
04 顯已違反系爭租約第3條第3項、第7、8條、第16條約定
05 ，原告依約自得以起訴狀繕本送達為終止系爭租約，是系爭
06 租約於108年5月7日即經原告合法終止。系爭租約既經終
07 止，被告自應將所登記之公司所在地遷出臺北市○○區○○
08 ○路○段○○○號12樓之2，迄未辦理，客觀上已屬妨害原告
09 所有權，而依民法第767條第1項中段規定請求被告應遷出
10 公司登記地址。又系爭租約於108年5月7日終止，被告直
11 至108年8月30日始將系爭房屋返還予原告，此期間被告無
12 權占用系爭房屋，自應依民法第179條規定給付相當於租金
13 之不當得利71萬4,000元【計算式：178,500元×4個月＝
14 714,000元】。另被告於104年11月至106年10月皆未依約
15 繳納大樓管理費31萬5,528元、公共電費8萬0,030元予原
16 告，原告自得依系爭租約第11條第1項約定，請求被告給付
17 之。被告另在無權占用系爭房屋期間，受有108年6月至10
18 8年8月管理費3萬9,441元、108年6月至108年8月公
19 共電費6,784元、108年7月至108年8月分戶電費3萬9,
20 168元、108年7月至108年8月水費3,948元之利益，致
21 原告需負擔上開費用而受有損害，是依民法第179條規定請
22 求被告給付之。再系爭租約終止時，被告本即應騰空遷出系
23 爭房屋返還原告，依系爭租約第17條約定，被告逾期未遷出
24 者至返還系爭房屋之日止，按日給付原約定租金3倍懲罰性
25 違約金予原告，是就108年5月7日至108年8月30日，共
26 計115天，原告自得依約請求被告給付懲罰性違約金205萬
27 2,750元【計算式：（178,500元÷30天×3倍）×115日＝
28 2,052,750元】。爰依民法第767條第1項中段、民法第17
29 9條、系爭租約第11條、系爭租約第17條提起本件訴訟等語
30 ，並聲明如前變更後聲明所述。

31 二、被告則以：被告已將系爭房屋返還予原告，惟兩造乃協議解

約，而非因被告違約，自不應請求違約金。伊同意原告訴之聲明第1、3項請求，對於積欠水電費不爭執，管理費部分是因為我跟總幹事有說好抵扣，但之後就遭新任總幹事否認協議存在，另伊覺得公共電費我有繳，但提不出書面證據，如果有長達23個月公共電費沒有繳納，怎麼可能都沒有催討。系爭房屋乃作為商務中心使用，並無非法經營旅館業，原告雖於107年9月13日收到臺北市府觀光傳播局北市觀光產字第10760161891號函，告知系爭房屋涉及供作違法經營旅館業用途，並要求原告於10日內提供相關資料。然原告未盡協力義務向主管機關澄清，竟於主管機關調查未完成前，即以被告違反系爭租約第8條規定終止租約，顯屬無據。其後於108年間固曾遭臺北市觀光傳播局裁處罰鍰，然經被告提起訴願後，原處分機關已自行撤銷行政處分，可見系爭房屋是否違規經營旅館業務，非屬無疑。另系爭房屋鄰近捷運忠孝敦化站，屬熱門黃金地段，依其地理位置、交通及熱絡之商業往來，另覓承租人顯即迅速，原告所受損失應屬輕微，故請依民法第252條規定酌減違約金。原告迄今尚未返還押租金34萬元而應予抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭租約已於108年5月7日合法終止乙節，有無理由？

按系爭租約第3條第3項：「…逾期達2個月以上時，甲方（即原告）得終止租約，乙方（即被告）應即遷出，並將所欠租金連同罰款及其他應負擔費用暨甲方所受損失全部付清，如不能付清時，甲方得在保證金內扣除之」（見本院卷一第62頁）。兩造原於系爭租約中約定在106年9月1日起至109年8月31日租賃期間，每月租金為17萬8,500元（見本院卷一第62頁），被告卻遲未給付108年3月、4月租金，依系爭租約第3條第3項約定，原告自得終止系爭租約，而原告業以起訴狀繕本送達，作為終止租約之意思表示，該起

01 訴狀繕本於108年5月7日送達被告（見本院卷一第83頁）
02 ，是原告主張系爭租約於108年5月7日業已終止，為有理由。
03 而被告固於108年5月20日、108年7月3日始向原告
04 繳付108年3、4月租金各17萬8,500元，此有原告彰化銀行存簿內頁紀錄可稽（見本院卷一第193至199頁），然原告
05 早已於被告繳交前即合法終止系爭租約，其後始繳付租金
06 自無從影響前開終止租約之效力，僅生清償未繳租金之效果
07 ，被告辯稱系爭租約乃經兩造協議終止乙節，與前開卷證不符，實難採信。原告雖另主張被告亦有違反系爭租約第7、
08 8條、第16條約定而得終止系爭租約等情，惟系爭租約既已
09 因前述違約事由而經合法終止，即無庸再予審酌其餘違約事由。
10
11
12

13 (二)原告請求被告遷出公司登記址，有無理由？

14 原告主張被告公司所在地設於臺北市○○區○○○路○段○○
15 ○○號12樓之2乙節，此有本院依職權查詢之公司登記資料在
16 卷足參（見本院卷二第133頁），且為被告所不爭執（見本
17 院卷二第160頁），堪信為真實。又被告既將公司所在地設
18 於系爭房屋，自屬妨害原告系爭房屋之所有權，原告本於所
19 有權人之地位，依民法第767條第1項中段規定，自得請求
20 被告遷出公司登記址。

21 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利71萬4,000元，有
22 無理由？

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人房屋或土
25 地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並
26 致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得
27 請求占用人返還該利益（最高法院61年台上1695號判決意旨
28 參照）。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法
29 契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所
30 有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金
31 之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人

應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

2. 查兩造間就系爭租約經原告於108年5月7日為終止，被告則至108年8月30日始將系爭房屋返還原告，有本院所屬民間公證人民權聯合事務所108年度北院民公坤字第70403號公證書可證（見本院卷一第277至325頁）。是兩造自108年5月8日起即無租賃關係存在，被告已無繼續占有系爭房屋之正當權源，其繼續占用系爭房屋自屬無權占用，致原告受有損害，該項利益依其性質無法返還，揆諸上開說明，原告自得請求被告償還相當於租金之之價額。從而，自108年5月8日至108年8月30日之期間，各月份依序為24日、30日、31日、30日，該期間原所約定之租金為每月17萬8,500元，以此核算相當於租金之不當得利則各為13萬8,194元【計算式： $(178,500 \text{ 元} \div 31 \text{ 日}) \times 24 \text{ 天} = 138,194 \text{ 元}$ 】、17萬8,500元、17萬8,500元、17萬2,742元【計算式： $(178,500 \text{ 元} \div 31 \text{ 日}) \times 30 \text{ 天} = 172,742 \text{ 元}$ 】，合計為66萬7,936元【計算式： $138,194 \text{ 元} + 178,500 \text{ 元} + 178,500 \text{ 元} + 172,742 \text{ 元} = 667,936 \text{ 元}$ 】。故原告依民法第179條規定，請求被告給付66萬7,936元部分，為有理由，逾此範圍，則為無理由。

(四) 原告可否請求被告給付管理費、公共電費、分戶電費、水費？金額各為若干？

1. 原告主張依系爭租約第11條第1項約定，請求被告給付104年1月至106年10月管理費31萬5,528元、104年1月至106年10月公共電費8萬0,030元云云。惟按系爭租約第11條第1項約定：「乙方（即被告）應遵守租賃標的物所在之大樓管理辦法及停車場管理辦法，並按期繳清一切租金、水費、電費、大樓管理費用，其分擔標準依大樓管理辦法之規定計算之。乙方對前項費用不得藉故拒繳或拖延，否則乙方同意甲方（即原告）得於所收之租賃保證金中扣除之，如因此

致甲方或其他租戶發生任何損害由乙方負責。大樓管理費、水電費、瓦斯費由交屋日起由乙方負責支付。」（見本院卷一第63頁），觀諸上開約定，乃出租人要求承租人應負擔系爭房屋管理費和水電費，並有按期繳交之義務，如出租人因而受有損害方得由被告負責。然查上開管理費及公共電費合計39萬5,558元，原告已陳明尚未繳付予該大樓管理委員會或台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）（見本院卷二第107、108頁），原告既亦未繳付管理費與電費，自難認有何受損害，而得依系爭租約第11條第1項約定請求被告支付。縱然原告對該大樓管理委員會、台電公司負有管理費、電費之債務，原告既為系爭房屋所有權人，本即應就系爭房屋所生電費向台電公司為清償給付；並依該社區相關管理辦法向管理委員會支付管理費，自不得以此主張為其損害。是原告既尚未繳付前開管理費及公共電費，尚不得依系爭租約第11條第1項約定向被告為請求給付。

2. 原告復主張依民法第179條規定，請求被告給付108年6月至108年8月管理費3萬9,441元、108年6月至108年8月公共電費6,784元、108年7月至108年8月分戶電費3萬9,168元、108年7、8月水費3,948元云云。惟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。查上開108年6月至108年8月管理費3萬9,441元、108年6月至108年8月公共電費6,784元，原告已陳明尚未繳付予大樓管理委員會、台電公司（見本院卷二第107、108頁），原告既尚未繳付管理費與電費，自難認有何損害，而得依民法第179條規定向被告請求給付。原告固主張其需負擔上開管理費及電費之債務，然原告既為系爭房屋所有權人，自應就系爭房屋之電費與管理費為負擔，此與被告受有管理費或電費利益無因果關係，自無從依民法第179條規定為請求。至於108年7月至108年8月分戶電費3萬9,168元、108年7、8月水費3,948元部分，原告確已

繳納電費、水費予台電公司、臺北自來水事業處，此有建成大廈服務中心電費計算表、蓋有代收章之台電公司108年8月繳費通知單、蓋有代收章之台電公司108年9月繳費通知單、臺北自來水事業處水費繳費憑證在卷可參（見本院卷一第329至335頁、本院卷二第13頁），是系爭租約終止後，被告無權占有使用系爭房屋而受有水電費之利益，原告因而產生實際支付水電費之損害，自得依民法第179條規定請求被告給付。惟依前開水電費單據顯示，108年7月17日至108年8月15日分戶電費為2萬5,350元、108年8月16日至108年9月17日分戶電費為1萬3,818元、108年7月8日至108年9月4日水費為3,948元（見本院卷一第329頁、第331頁、本院卷二第13頁），被告既已於108年8月30日返還系爭房屋，原告亦未舉證上開期間所示水電費均由被告所使用，自應依返還系爭房屋前期間之日數按比例計算得請求被告給付之分戶電費、水費應各為6,281元、3,613元（詳附表），以此核算合計為35,244元【計算式：25,350元＋6,281元＋3,613元】。依前揭說明，原告請求被告給付3萬5,244元部分，為有理由，逾此範圍，則為無理由。

3. 原告另主張被告已表明不爭執上開水電管理費並願意負擔水電管理費云云。惟依民事訴訟法第279條第1、2項規定，自認乃就當事人主張之事實，且如有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之。本件兩造就被告未繳前開水電管理費，依系爭租約應由承租人負責乙節固無爭執，但被告已當庭表示對未繳長達23個月公共電費似不符常情，且管理費本有說好抵扣等情（見本院卷二第102、104頁），難認已對原告此部分請求之全部費用為自認，自應由本院綜觀全卷證，以判斷原告所持請求權基礎，是否得向被告請求前開水電管理費，是原告僅以被告不爭執為由而認應准為給付，應屬誤會。

(五) 原告可否請求被告給付懲罰性違約金？被告主張請求酌減違約金，有無理由？金額為若干？

01 1.按系爭租約第17條約定：「租約期滿或期前終止，乙方（即
02 被告）應依現狀即時騰空遷出標的物並交還甲方（即原告）
03 ，不得要求貼補任何費用。逾期未遷出者，應自發生逾期之
04 日起至將租賃標的物交還甲方接管之日止，除按日給付依原
05 約定租金三倍計算之『懲罰性違約金』與甲方外，另有其他
06 損害，並得向乙方求償」（見本院卷一第17頁）。復按約定
07 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條
08 亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客
09 觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能
10 依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若所約
11 定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並
12 不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院96
13 年度台上字第107號、82年度台上字第2529號判決意旨參照
14 ）。

15 2.經查，系爭租約於108年5月7日終止，被告於108年8月
16 30日返還系爭房屋，已如前述，上開期間合計為115日，原
17 約定每日租金為5,950元【計算式：178,500元÷30=5,950
18 元】，本件依系爭租約第17條約定，計出給付之懲罰性違
19 約金為205萬2,750元【計算式：5,950元×3倍×115日
20 =2,052,750元】。然本院審酌違約金之目的僅在促使被告
21 盡速遷讓租賃物，以使原告可回收房屋使用收益，而被告業
22 已配合返還系爭房屋，原告亦已向被告請求上開期間之相當
23 於租金之不當得利66萬7,936元，足以完全填補此段期間之
24 損害，原告另亦向被告收取租賃保證金35萬7,000元作為懲
25 罰性違約金。從而，本院審酌前揭一切情事，認原約定之懲
26 罰性違約金仍屬過高，而應予酌減為32萬元為適當，逾此範
27 圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 (六)被告固辯稱原告尚未返還押租金35萬7,000元應予抵銷云云
29 。惟按系爭租約第4條乃約定被告簽約時應繳付原告2倍租
30 金作為租賃保證金（見本院卷一第62、63頁），被告所稱押
31 租金實係為系爭租約所約定之租賃保證金。復按系爭租約第

01 16條約定：「乙方（即被告）違約，甲方（即原告）得終止
02 契約，乙方應放棄甲方之保證金全部，作為懲罰性違約金」
03 （見本院卷一第64頁），是本件因被告遲未繳付租金之違約
04 事由，而經原告於108年5月7日合法終止系爭租約，依系
05 爭租約第16條約定即可沒收租賃保證金作為懲罰性違約金，
06 故被告無從以租賃保證金35萬7,000元為抵銷之主張。此部
07 分被告雖無從為抵銷抗辯，本院亦已於審酌懲罰性違約金數
08 額部分，併作為酌減違約金之審酌，而如前述，附此敘明。

09 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
10 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第23
16 3條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求相
17 當於租金之不當得利債權66萬7,936元、懲罰性違約金債權
18 32萬元，原告以108年10月9日變更聲明暨準備三狀向被告
19 催告請求給付，被告於108年10月14日收受上開書狀（見本
20 院卷一第345頁）；原告請求關於代墊水電費之不當得利債
21 權3萬5,244元，原告以108年11月15日變更聲明暨爭點整
22 理狀向被告催告請求給付，被告於108年11月18日收受（見
23 本院卷二第123頁），是被告迄未給付，當負遲延責任，原
24 告併請求各應給付日之翌日至清償日止，按年息5%計算之
25 利息，應屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告
27 遷出公司登記址；依民法第179條規定，請求被告給付相當
28 於租金不當得利66萬7,936元，及自108年10月15日起至清
29 償日止，按年息5%計算之利息；依民法第179條規定，請
30 求被告給付代墊水電費3萬5,244元，及自108年11月19日
31 起至清償日止，按年息5%計算之利息；依系爭租約第17條

約定，請求被告給付懲罰性違約金32萬元，及自108年10月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：

(一)兩造陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分即判決主文第2、3、4項合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；其餘敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，爰併駁回之。

(二)原告請求被告應將公司登記所在地辦理遷出部分，係命債務人為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定自判決確定時即視為已為其意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，則原告此部分假執行之聲明，即屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國109年3月18日
民事第七庭 審判長法官 徐千惠
法官 林振芳
法官 范雅涵

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109年3月18日
書記官 鄭雅雲

附表：

編號	項目（新臺幣）	期間（民國）	證物編號	按比例計算之數額（新臺幣）
----	---------	--------	------	---------------

(續上頁)

1	分戶電費13,818元	108 年8 月16日至 108 年9 月17日 (共33天)	本院卷一第331 、335 頁	6,281元 【註一】計算式： 13,818元÷ 33天× 15 日=6, 281 【註二】 108 年8 月16日至10 8 年8 月30日，共15 日
2	水費3,948元	108 年7 月8 日至 108 年9 月4 日 (共59天)	本院卷二第13頁	3,613元 【註一】計算式： 3,948 元÷ 59天× 54 日=3,613元 【註二】 108 年7 月8 日至 108 年8 月30日，共 54日