臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第104號

原　　告　寶億展業有限公司
法定代理人　陳涵宣
訴訟代理人　馬興平律師
被　　告　瀚霖營造股份有限公司
法定代理人　李坤霖
訴訟代理人　吳剛魁律師
複代 理 人　馬健嘉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將高雄市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○○路○號○樓之○房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰零肆萬捌仟柒佰叁拾元，及自民國一○七年八月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一○七年二月一日起至返還第一項房屋止，按月給付原告新臺幣玖萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔十分之一，餘由被告負擔。

本判決原告勝訴部分以新臺幣伍佰萬元為被告供擔保後得假執行，但被告以新臺幣壹仟陸佰壹拾捌萬柒仟捌佰陸拾肆元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。原告起訴以被告向其承租坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○號土地上之同段0000建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○號0樓之0，下稱系爭建物），依兩造間之租賃契約請求被告應給付租金，及租賃終止後按月給付之違約金（聲明第2、3項，詳後述）；嗣於最後言

詞辯論終結期日追加若本院認定租賃契約不存在，被告應給付占有系爭建物相當於租金之不當得利返還請求權，此為不同訴訟標的，應為訴之追加。惟本院審酌原告起訴業已就被告現占有系爭房屋為無權占有為主張，被告復有陳明其占有權源，本院亦就系爭建物租金行情為調查為提示，故原告此部分追加，並無礙於被告之防禦及訴訟之終結，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：系爭建物為原告所有，兩造於民國105年1月30日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭建物出租予被告，租賃期間為105年1月31日起至106年1月31日止，每月租金為新臺幣（下同）8萬元。詎被告於系爭租約所定租期屆滿後，拒不搬遷而繼續無權占有使用系爭建物迄今，爰依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭建物；並依系爭租約第8條約定，請求被告自106年2月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付以原租金2倍計算之違約金，每月為16萬元。次查，被告於承租系爭建物期間，未曾給付租金予原告，經催討未果，迄今積欠105年1月31日起至106年1月31日止之租金合計96萬元（計算式：8萬元x 12月＝96萬元），爰依系爭租約第3條約定，請求被告給付該等租金。復查，依系爭租約第7條約定，於系爭租約所定租賃期間，系爭建物之管理費應由被告負擔，惟被告自105年4月起，即未繳納系爭建物之管理費每月8,873元，迄至106年12月31日止已積欠管理費186,333元（計算式：8,873元x 21月＝186,333元）。為此，提起本訴，並聲明：㈠、被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。㈡、給付原告1,146,333元，及自準備書狀㈠繕本送達翌日即起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢、被告應自106年2月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告16萬元。㈣、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭建物原為榮𣏌公司所有，被告為榮𣏌公司之債權人，因榮𣏌公司之負責人葉羽庭積欠被告債務，所以出

借系爭建物供被告使用作為延緩償還之代價，並與被告商請簽立租賃契約以節稅，系爭租約為葉羽庭單方製作，被告從未看過，且其上公司印文與被告登記事項變更登卡全然不同，兩造就系爭租約並未達成意思表示合致；且原告與榮𣏌公司間並無實際上買賣關係，故被告業已依詐害行為請求撤銷原告取得系爭建物之所有權移轉登記，末葉羽庭當時控制原告公司，其同意被告無償使用自應拘束原告。又系爭建物之管理費已於葉羽庭生前乃交付與葉羽庭，身後則自行給付與管理委員會等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項

㈠、系爭房屋原為所榮𣏌公司所有，榮𣏌公司於104年4月將系爭建物（門牌號碼為高雄市○○區○○○路○號0樓之0，含2個停車位，權利範圍全部）出借予被告使用。

㈡、被告榮𣏌公司於104年10月29日，以買賣為登記原因，將其所有，辦理所有權移轉登記予原告寶億公司。

㈢、原告所提出與被告間之系爭租約，內容就系爭建物租賃期限為105年1月31日至106年1月31日，每月租金8萬元，管理費由被告負擔，並約定若被告於租賃期間屆滿時，除經原告同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按照租金二倍之違約金至遷讓完了之日止，系爭租約上被告印文與公司登記大小章不同。

㈣、被告並未曾給付押租金、租金與原告。

五、得心證之理由

㈠、原告主張被告曾與其就系爭建物簽立系爭租約，並提出租約一紙為證（卷第5至9頁），被告則以上開情詞置辯。查系爭租約上之印鑑章雖非被告公司申請設立登記之大小章，然公司營運為求方便，常備有大小章以外之印章使用，則無以系爭租約上之印文並非大小章，據以推認系爭租約並非被告所同意簽立。次查，證人即榮𣏌公司秘書及行政陳怡婷證稱：

榮𣏌公司原有2個辦公室，後來將系爭建物出租給被告使用後，僅有在該處留位置作為機動性質，有和被告談事情或特別有約才會至進系爭建物，葉羽庭都會找我去刷卡進入，當天是因為系爭建物葉羽庭出售予原告，被告要向原告承租，所以要我去系爭建物，系爭租賃契約書是原告公司老闆陳涵宣購買，因兩造不熟，所以當日是葉羽庭拿著這份租賃契約在雙方辦公室間來回走動處理，我沒看到辦公室內的狀況等語（卷第99反、100、101反、102頁），而以陳怡婷與兩造間現無僱傭、親屬關係，系爭租約之簽立與否，亦無涉其利益，實無刻意偏袒任何一方之理，其所為之證言應有相當可信性；證人雖無至辦公室內親眼所見簽約狀況，然當日即為簽立租賃契約方至系爭建物，且若系爭租約為葉羽庭獨自完成，當無來回穿梭兩造辦公室之必要，被告雖抗辯葉羽庭曾表示簽立租約以節稅，故系爭租約應為葉羽庭單方完成，倘如被告所言，葉羽庭應為節省其負責之榮𣏌公司稅金，豈有以原告為系爭租約當事人之理；遑論公司將財產出租，得獲取租金而增加收入，更難謂得減免稅金可言，此足顯系爭租約當由兩造簽立無訛。

㈡、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；又承租人應依約定日期支付租金，民法第421條第1項、第439條前段定有明文，故承租人應負有依約給付租金之義務。依系爭租約所示，兩造約定租賃期間為一年，為每月租金8萬元，被告自始並未給付租金，應積欠96萬元之租金，並已屆期，故原告請求被告應給付租金共96萬元（8× 12＝96），自有理由。

㈢、次依系爭租約第7條約定，自交付房屋日起，房屋之管理費用由乙方負擔。原告主張系爭建物於105年4月起至106年12月未繳納每月8,873元之管理費乙情，業據原告提出高雄軟體科學園區南區綜合大樓管理委員會管理費明細表為證（本院卷第89頁），然該明細表為管理委員會於107年8月17日所開立，僅表示系爭建物於105年4月至106年10月欠繳租金，

是原告主張106年11月、12月積欠管理費乙情，自不可採。又查，原告主張依系爭租約約定，被告應負擔上開管理費用，惟系爭租約之租賃期間僅至106年1月31日，故被告應僅負擔105年4月至106年1月之管理費88,730元（8,873×10＝88,730），逾此部分，並無理由。至被告固抗辯其於葉羽庭生前（106年9月28日歿）將管理費交付葉羽庭，然未提出任何證明以實其說，且給付對象亦非原告，自難採信。是被告應給付原告管理費用88,730元。

㈣、按承租人於租賃關係中止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又按系爭租約第8條約定，被告於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按租金2倍之違約金至遷讓完了之日止。經查：

1、兩造系爭租約約定租賃期間僅至106年1月31日，並於租約約定續租需另行訂約，已在租約簽立時反對續租（最高法院55年台上字第276號判決參照），故系爭租約於106年1月31日業已終止，被告應將系爭建物返還與原告。

2、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。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252條定有明文。違約金乃基於契約自由、契約神聖與契約嚴守之原則所形成，當事人本應受其拘束，惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用，法院並得職權為之。查兩造雖約定被告於租賃期間終止後未將系爭建物返還，應給付16萬元之違約金，本院審酌本件

出租予被告所得獲取之利益為租金僅為8萬元及被告負擔管理費用、系爭建物所屬大樓之租金行情（本院卷第141至143頁），及被告不應違約反受更佳優惠等公平性，認兩造間約定16萬元之違約金，應屬過高，本件違約金額應以90,000元為適當。

六、綜上所述，原告依租賃關係請求被告應將系爭建物騰空返還予原告，及給付原告1,048,730元（960,000＋88,730＝1,048,730）及自107年8月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定利息（原告主張應自準備㈠狀送達翌日起算，然該書狀業其自行寄送，又未提出回執，但被告於107年8月8日閱卷，於斯時應即知上開準備狀），另應自106年2月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告9萬元，為有理由；逾此部分，為無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　鄭　瑋

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　　108　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　李佩穎