

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第628號

原告 楊莉莉

訴訟代理人 劉進福

洪天慶律師

被告 慶玲寰天酒業股份有限公司

法定代理人 呂孟寰

被告 呂宜蓁即五宜洋行

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新台幣玖萬陸仟元，及自民國一一二年七月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年七月一日起至交還第一項房屋之日止，按日給付原告新台幣壹仟陸佰零壹元。

被告慶玲寰天酒業股份有限公司、呂宜蓁即五宜洋行應將其第一項房屋之行號登記予以遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔，其中百分之十四部分應連帶負擔。

本判決第一項至第二項於原告以新台幣貳拾萬元或等值之台新銀行北高雄分行無記名可轉讓定存單為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新台幣陸拾捌萬陸仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項命被告按月給付部分，於原告按月以新台幣肆佰元

01 或等值之台新銀行北高雄分行無記名可轉讓定存單為被告供擔保
02 後，得假執行；但被告按月如以新台幣壹仟陸佰零壹元為原告預
03 供擔保，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 一、被告慶玲寰天酒業股份有限公司（下稱慶玲寰天公司，於民
07 國111年9間原法定代理人為被告呂宜蓁，於本件起訴前，變
08 更為呂孟寰）經合法送達，未於言詞辯論期日到場。本院之
09 言詞辯論庭期通知書於民國112年9月13日寄存送達呂孟寰之
10 桃園市楊梅區住所、高雄市前鎮區居所、慶玲寰天公司設立
11 登記之高雄市○○區○○路000號3樓地址（下稱系爭房
12 屋），有送達回證3紙可考（見112年度訴字第628號卷，下
13 稱訴卷，第25、27、29頁），依民事訴訟法第138條第2項規
14 定，自寄存之日起，經10日發生效力，是於000年0月00日生
15 效。查呂孟寰於送達生效時，仍在我國境內，且其於本件11
16 2年6月12日起訴後，雖出境又入境4次，於112年10月2日第5
17 次出境（見限閱卷），均未曾陳報有何離去住所之意，且本
18 院之補正通知、庭期通知處於其隨時可知悉之狀態，是應認
19 合法送達，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
20 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

21 二、原告主張：

22 (一)慶玲寰天公司與呂宜蓁即五宜洋行（下稱呂宜蓁）於111年9
23 月14日經由民間公證人即訴外人黃玉鳳公證，與原告簽立房
24 屋租賃契約（下稱系爭租約），共同向原告承租原告所有坐
25 落高雄市○○區0000○號之鋼筋混凝土造1至5層建物（門牌號
26 碼高雄市○○區○○路000號房屋，下稱系爭房屋），約定
27 租期自111年9月1日起至113年8月31日止，為期2年，每月租
28 金新台幣（下同）32,000元，於每月10日前匯入原告之國泰
29 世華商業銀行前金分行000-00-000000-0帳戶，並約定若承
30 租人中有一方未給付租金者，另一位承租人應全額給付租
31 金，顯係就同一內容之租金給付明示負連帶債務。且兩造約

01 定之押租金為64,000元，於租賃關係消滅交還房屋時無息返
02 還，而此項押租金係作為擔保租期屆滿或提前終止租賃返還
03 系爭房屋清償積欠水電等相關費用之用，租賃期間承租人不得
04 主張抵繳租金或違約金，但系爭租約中特別約定事項第9
05 條之懲罰性違約金除外。

06 (二)系爭租約之特別約定事項第11條、第13條、第17條、第18條
07 第1項、第20條，係兩造本於契約自主、對等原則而訂，並
08 無悖於公序良俗、強制禁止規定之處，應屬有效約定。被告
09 固有支付111年9月至112年3月共計7個月之租金224,000元
10 (32,000元×7個月=224,000元)。惟112年4、5月2個月份
11 租金共64,000元未依限於每月10日前匯款，原告委請配偶即
12 訴外人劉進福於112年5月13日以北營新莊仔郵局第778號存
13 證信函寄達系爭房屋，催告被告於文到7日內給付欠租64,00
14 0元，未獲回應。原告另將該存證信函寄予慶玲寰天之高雄
15 市前鎮區鎮東二街55號1樓公司地址，亦遭「無此公司」而
16 以「招領逾期」原因退回。惟依系爭租約第18條第1項約
17 定，均應以郵遞日即112年5月16日為催告送達生效日，迄至
18 112年5月23日應已滿繳交欠租64,000元之期限，原告乃於11
19 2年6月2日再寄送存證信函通知被告終止兩造間租約並請立
20 即搬遷，將租賃物交還，該存證信函業於112年6月5日合法
21 送達予呂宜蓁，可見呂宜蓁部分已於112年6月5日合法終止
22 租賃關係。惟慶玲寰天公司則未回復，茲再以起訴狀繕本送
23 達，表示已於112年6月30日向慶玲寰天公司、呂宜蓁即五宜
24 洋行終止兩造間之系爭租約。

25 (三)爰依民法第455條前段規定及系爭租約第13條約定，請求被
26 告將系爭房屋遷讓交還予原告。被告所積欠3個月（自112年
27 4月至112年6月）租金計96,000元及法定遲延利息，依民法
28 第421條第1項、第229條第2項後段、第233條第1項前段、第
29 203條等規定及系爭租約之約定，請求被告連帶給付96,000
30 元。

31 (四)系爭租約既已合法終止，則自112年7月1日之後至被告交還

01 系爭房屋日止，仍在被告管領使用中，被告受有相當於租金
02 之利益，致原告受有損害。原告得依民法第179條規定及系
03 爭租約特約事項第13條約定，請求被告按日連帶給付相當日
04 租金1,067元之不當利得及相當於日租金1倍之違約金，合計
05 為按日應連帶給付2,134元（1,067元×2=2,134元）。

06 (五)又慶玲寰天公司、五宜洋行之營業登記仍該地址，不受實際
07 上有無營業影響，自應將登記行號地址遷出。

08 (六)為此，爰依民法第455條前段、民法第421條第1項、第229條
09 第2項後段、第233條第1項前段、第203條、第179條規定，
10 及系爭租約第13條等約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.
11 被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。2.被告應連帶給付原告
12 96,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利
13 率5%計算之利息。3.被告應自112年7月1日起至交還系爭房
14 屋之日止，按日連帶給付原告2,134元。4.慶玲寰天公司、
15 五宜洋行應將其「高雄市○○區○○路000號」之行號登
16 記予以遷出。5.願供現金或等值之台新銀行北高雄分行無記
17 名可轉讓定存單擔保，請准宣告假執行。

18 三、被告答辯：

19 (一)被告呂宜蓁即五宜洋行以：伊已搬遷完畢及回復房屋原狀，
20 於000年0月間將處理過程通知原告，剩下物品均為慶玲寰天
21 公司或呂孟寰所有，呂孟寰稱有與原告達成共識，且新鑰匙
22 由呂孟寰持有，伊也不再與呂孟寰合作，故伊無法再入內察
23 看，原告卻一再要求伊負連帶責任，有違公平正義原則等語
24 置辯。

25 (二)被告慶玲寰天公司未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

26 四、兩造不爭執事項如下（見訴卷第141至142頁）：

27 (一)慶玲寰天公司與呂宜蓁於111年9月14日經由民間公證人訴外
28 人黃玉鳳公證，與原告簽立系爭租約，由慶玲寰天公司、呂
29 宜蓁向原告共同承租系爭房屋。

30 (二)系爭租約約定每月租金32,000元，於每月10日前支付，被告
31 中有未給付租金者，另一承租人應全額給付租金等語。

01 (三)系爭房屋係鋼筋混凝土造1至5層建物，兩造約定租期自111年9
02 月1日起至113年8月31日止，為期2年，每月租金32,000元，
03 於每月10日前匯入原告之國泰世華商業銀行前金分行000-00
04 -000000-0帳戶內，並明示約定若承租人中有一方未給付租
05 金者，另一位承租人應全額給付租金。且兩造約定之押租金
06 為64,000元，於租賃關係消滅交還房屋時無息返還，而此項
07 押租金係作為擔保租期屆滿或提前終止租賃返還系爭房屋清
08 償積欠水電等相關費用之用，租賃期間承租人不得主張抵繳
09 租金或違約金，但系爭租約中特別約定事項第9條之懲罰性
10 違約金除外。

11 (四)被告有支付111年9月至112年3月共計7個月之租金224,000元
12 (32,000元×7個月=224,000元)。惟112年4、5月2個月份
13 租金共64,000元未依限於每月10日前匯款。

14 (五)原告委請配偶即訴外人劉進福於112年5月13日以前營新莊仔
15 郵局第778號存證信函寄系爭房屋，催告被告於文到7日內給
16 付欠租64,000元。原告另將該存證信函寄予慶玲寰天之高雄
17 市前鎮區鎮東二街55號1樓公司地址，遭「無此公司」而以
18 「招領逾期」原因退回。

19 (六)原告於112年6月2日再寄送存證信函通知被告終止兩造間租
20 約並請立即搬遷，將租賃物交還，該存證信函業於112年6月
21 5日送達呂宜蓁。

22 (七)原告再以起訴狀繕本送達，表示於112年6月30日向被告慶玲
23 寰天公司、呂宜蓁即五宜洋行終止兩造間之系爭租約。

24 (八)系爭房屋現無自然人設籍，然慶玲寰天公司、五宜洋行仍將
25 行號登記該址。

26 (九)兩造已終止租約。

27 (十)原告於租賃期間不曾更換鐵捲門之遙控器或玻璃門之門鎖，
28 呂宜蓁尚未將遙控器及鑰匙歸還原告。

29 (十一)系爭房屋1樓尚有被告之冷凍櫃、2樓尚有雜物未搬遷。

30 (十二)被告另積欠電費6,944元(非本件請求金額範圍)，系爭房
31 屋遭台電公司斷電。原告於112年9月11日代為繳清，以讓高

01 雄市左營區衛生所人員入內噴灑登革熱防疫藥物。

02 五、本件爭點如下（見訴卷第143頁）：

03 (一)被告是否尚未返還系爭房屋？

04 (二)原告請求被告連帶給付積欠之租金、相當租金不當得利及違
05 約金，有無理由？

06 (三)原告請求被告將公司、商行設立登記地址從系爭房屋遷出，
07 有無理由？

08 六、本院得心證之理由：

09 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
10 前段定有明文。查被告不爭執積欠租金未繳（見訴卷第142
11 頁），及原告以被告積欠租金為由，迭以112年5月13日存證
12 信函催告、112年6月2日存證信函終止，核與原告提出系爭
13 租約第11條、第13條相符（見112年度審訴字第346號卷，下
14 稱審訴卷，第21、27、39頁），堪信為真，是以原告主張出
15 約已於112年6月30日終止，得請求被告搬遷後返還系爭房
16 屋，洵屬有據。

17 (二)又被告共同與原告簽約後，不僅未依約繳付租金，於112年6
18 月20日在通訊軟體對話LINE對話自承「我想把文自東西當破
19 銅爛鐵賣了」，迄今亦未依系爭租約第12條會同點交，復未
20 將系爭房屋之遙控器及鑰匙歸還原告，及系爭房屋內仍堆放
21 冷凍櫃等雜物等情，為呂宜蓁自承屬實（見訴卷第142
22 頁），復有系爭房屋於000年00月間拍攝之照片可考（見訴
23 卷第85至93頁），足見被告並未完成搬遷或返還。呂宜蓁提
24 出委請他人整理系爭房屋及將整理情形通知原告之對話紀錄
25 （見訴卷第39至59頁），及片面主張剩餘雜物與其無關云云
26 （見訴卷第127頁），縱然屬實，因仍非依上開系爭租約第1
27 2條約定之方式完成返還系爭房屋，均不足採為有利於其之
28 論據。況呂宜蓁提出呂孟寰稱與原告洽談新計畫之對話紀錄
29 （見訴卷第61頁），其日期為112年4月18日星期二，可見當
30 時係被告遲不繳納4至6月份繳租金之前，且未見後續有何進
31 一步洽談或簽約之事證，呂宜蓁執此片面稱原告有同意續

01 租，辯稱已完成搬遷、後續與其無關云云（見訴卷第39
02 頁），委無可採。原告於112年6月6日即已告知因還有物品
03 在屋內，不會進去等語（見訴卷第113頁），是於本件訴訟
04 主張因被告未完成搬遷，又未通知或出面點交，無法釐清屋
05 內物品歸屬何人，原告不能進入屋內，擔心會有後續爭議等
06 語（見訴卷第144頁），應屬可採。是以，被告均尚未返還
07 系爭房屋，堪以認定。

08 (三)被告未依系爭租約繳付自112年4月至112年6月之3個月租金9
09 6,000元乙情，為呂宜蓁所不爭執（見訴卷第142頁），被告
10 亦無提出繳付租金之事證，呂宜蓁辯稱呂孟寰表示會付給原
11 告云云（見訴卷第141頁），委無可採。又按多數債務人負
12 同一債務，如明示對債權人各負全部給付責任者為連帶債務
13 （最高法院111年度台上字第1970號判決參照）。查系爭租
14 約約定每月租金32,000元，於每月10日前支付，被告中有未
15 給付租金者，另一承租人應全額給付租金等語（見審訴卷第
16 19頁）。是以，原告依系爭租約請求被告連帶給付租金96,0
17 00元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起，即112
18 年6月26日寄存送達慶玲寰天公司之負責人呂孟寰之桃園市
19 地址（見審訴卷第73頁），其送達生效之翌日112年7月7日
20 起，至清償日止，按年利率5%計算之利息，應屬有據。

21 (四)原告得請求返還不當得利及賠償違約金：

22 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
23 益，民法第179條前段定有明文。系爭租約第13條亦約定被
24 告遲延搬遷時，原告得請求相當於日租金之不當得利（見審
25 訴卷第21頁）。被告遲延搬遷，受有相當於租金之不當得
26 利，致原告受有損害，原告得請求被告按日給付相當日租金
27 1,067元（月租金32,000元÷30日=1,067元，小數點以下四
28 捨五入，下同）之不當得利，亦堪採信。惟該條無約定連帶
29 之意，原告依系爭租約第13條、民法第179條規定，請求被
30 告負連帶責任云云（見審訴卷第11頁），於法無據。

31 2.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；約定

01 之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第
02 250條第1項、第252條定有明文。雙方約定之違約金債權，
03 於有違約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性
04 質及懲罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人
05 之意思定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總
06 額之預定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之
07 強制罰，具有罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍
08 應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之
09 違約金額是否過高，前者以債權人所受損害為主要準據，後
10 者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人
11 違約時之一切情狀（最高法院110年度台上字第732號判決參
12 照）。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之
13 事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能
14 如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最
15 高法院112年度台上字第652號判決參照）。查系爭租約第13
16 條後段約定「並得按日向乙方請求依日租金加一倍計算之違
17 約金至返還為止」等語（見審訴卷第21頁），並未如第9條
18 明文約定任意終止賠償對方一個月租金作為懲罰性違約金
19 （見審訴卷第20頁），是第13條之違約金性質應為債務不履
20 行所生損害賠償總額之預定。又被告遲延搬遷時，被告受有
21 相當於日租金之不當得利，致原告受有損害，被告仍有雜物
22 堆放系爭房屋，亦未完成交還程序，原告得請求被告按日連
23 帶給付相當日租金1,067元之不當得利，已如前述，此外未
24 見原告有何其他積極或消極損害，是上開一倍違約金誠屬過
25 高。本院審酌原告以得請求給付之金額，與被告僅堆放雜
26 物、尚未完成搬遷之事實，認應予酌減50%為按日給付違約
27 金534元（ $1,067元 \div 2 = 534元$ ）。

28 3.從而，就不當得利返還與賠償違約金部分，原告得請求被告
29 應自112年7月1日起至交還系爭房屋之日止，按日給付原1,6
30 01元（ $1,067元 + 534元 = 1,601元$ ），堪以認定。逾此部分
31 （請求負連帶責任及逾1,601元部分之金額），則屬無據，

01 不應准許。

02 (五)慶玲寰天公司、五宜洋行仍分別將公司、行號登記在高雄市
03 ○○區○○路000號乙情，有公司登記資料查詢可考。原告
04 依系爭租約第20條（見審訴卷第21頁），請求慶玲寰天公
05 司、五宜洋行辦理登記行號地址遷出，亦屬有據。呂宜蓁即
06 五宜洋行是否歇業，與此無涉，不足採為有利其之論據。

07 七、綜上所述，原告依民法第455條前段、民法第421條第1項、
08 第229條第2項後段、第233條第1項前段、第203條、第179條
09 規定，及系爭租約第13條等約定，請求被告應將系爭房屋遷
10 讓返還予原告，與應連帶給付原告96,000元，及自起訴狀繕
11 本送達最後一位被告翌日起，即112年7月7日起（112年6月2
12 6日寄存送達回證見審訴卷第73頁），至清償日止，按週年
13 利率5%計算之利息，及應自112年7月1日起至交還系爭房屋
14 之日止，按日給付原告1,601元，另被告慶玲寰天公司、五
15 宜洋行應將其系爭房屋之行號登記予以遷出，為有理由。
16 逾此部分（部分違約金、不當得利與違約金連帶責任），為
17 無理由，不應准許。

18 八、宣告假執行部分：

19 1.按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
20 併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項固定有明文。請求
21 遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標
22 的之價額，倘附帶請求相當於租金之不當得利、違約金，其
23 附帶請求部分不併算其價額（最高法院112年度台抗字第787
24 號裁定、95年度台聲字第251號裁定參照）。原告願供擔保
25 請准宣告假執行，經核與規定相符，就第1項、第2項部分，
26 爰參酌系爭房屋課稅現值為590,800元、原告請求給付3個月
27 租金96,000元，共686,800元（見審訴卷第11、49頁），而
28 酌定相當擔保金額宣告之，並職權宣告被告得供擔保免為假
29 執行。就第3項命被告按月給付部分，於原告按月以400元為
30 被告供擔保後，得假執行，但被告按月如以1,601元為原告
31 預供擔保，得免為假執行。原告敗訴部分，假執行之聲請已

01 失所附麗，應予駁回。

02 2.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
03 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債
04 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。蓋
05 命債務人為一定之意思表示之判決既以法律擬制之方法達成
06 執行之目的，即無聲請強制執行程序之必要，是意思表示請
07 求權之執行，應待判決確定時，視為已為意思表示；倘判決
08 尚未確定，待日後確定，即以法律擬制之方法，發生與債務
09 人現實已為意思表示具有相同之效果。原告請求被告辦理遷
10 出登記，係命被告為一定之意思表示，依照前開規定，於判
11 決確定時，視為被告已為意思表示，原告此部分假執行之聲
12 請，應予駁回。

13 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
14 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，
15 毋庸再予一一論述，附此敘明。

16 十、按共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用；共同訴訟人
17 因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民法第
18 85條第1項、第2項定有明文。又原告就違約金、不當得利之
19 主張，固經本院為其部分敗訴之判決，惟依民事訴訟法第77
20 條之2第2項之規定，以一訴附帶請求不併算其價額，未另併
21 算裁判費用。原告既就租賃物返還、給付租金之請求全部勝
22 訴，則本件全部訴訟費用自應由被告負擔，其中租金部分所
23 佔之比例14%（96,000元÷686,800元=14%）應連帶負擔。

24 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依
25 民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條
26 第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
28 民事第三庭 法官 李俊霖

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
02 書記官 黃莉君