

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第702號

原告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 陳中安

被告 洪士幃

吳亭宣

上一人

訴訟代理人 吳獻江

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告洪士幃應將門牌號碼嘉義市○區○○路00號2樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣15萬2,190元，及自民國114年10月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應連帶給付原告新臺幣4,800元。
- 四、被告應自民國114年3月1日起至返還第一項房屋為止，按月連帶給付原告新臺幣6萬4,000元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告洪士幃負擔64%、被告二人連帶負擔9%，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣35萬9,631元為被告洪士幃供擔保後，得假執行；但被告洪士幃如以新臺幣107萬8,893元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第二項於原告以新臺幣5萬0,730元為被告二人供擔保後，得假執行；但被告任一人如以新臺幣15萬2,190元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第三項於原告以新臺幣1,600元為被告二人供擔保

01 後，得假執行；但被告任一人如以新臺幣4,800元為原告預
02 供擔保，得免為假執行。

03 十、本判決第四項所命給付已到期部分，如原告每期各以新臺幣
04 2萬1,334元供擔保後，得假執行。但被告任一人如每期以新
05 臺幣6萬4,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

06 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 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
10 基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
11 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又
12 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
13 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
14 再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟
15 法第262條第1項定有明文。查原告起訴時係以十勝商行即洪
16 士幃、吳亭宣為被告，起訴聲明為：第一項為被告十勝商行
17 即洪士幃、吳亭宣應連帶將門牌號碼嘉義市○區○○路00號
18 2樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀遷讓返還原告、第二項
19 為被告十勝商行即洪士幃、吳亭宣應連帶給付原告新臺幣
20 （下同）56萬8,690元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息、第三項為被
22 告十勝商行即洪士幃、吳亭宣應連帶自民國114年3月1日起
23 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告12萬元。嗣於114年
24 12月18日以民事更正暨準備三暨調查證據狀追加十勝商行
25 （合夥組織）為被告及更正被告十勝商行即洪士幃為被告洪
26 士幃，並追加先位聲明第一項為被告十勝商行應將系爭房屋
27 騰空遷讓返還原告、第二項為被告十勝商行、吳亭宣應連帶
28 給付原告56萬8,690元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至
29 清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息、第三項為被
30 告十勝商行、吳亭宣應連帶自114年3月1日起至返還系爭房
31 屋之日止，按月給付原告12萬元，變更原起訴聲明為備位聲

01 明，其第一項為被告洪士幃應將系爭房騰空遷讓返還原告、
02 第二項為被告洪士幃、吳亭宣應連帶給付原告56萬8,690
03 元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利
04 率5%計算之法定遲延利息、第三項為被告洪士幃、吳亭宣應
05 連帶自114年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原
06 告12萬元。（見本院卷第135頁至第136頁、第145頁至第146
07 頁、第147頁），並於115年3月13日變更聲明及115年4月15
08 日以民事陳報四狀撤回被告十勝商行（合夥組織）（見本院
09 卷第299頁），最終聲明如本判決貳、一、(九)所示。經核，
10 原告就聲明第一項刪除被告吳亭宣、連帶、回復原狀部分屬
11 減縮訴之聲明、追加被告十勝商行（合夥組織）及聲明均屬
12 同一遷讓系爭房屋之基礎事實、變更十勝商行即洪士幃為洪
13 士幃僅因十勝商行組織變更而更正法律上之陳述，非屬訴之
14 變更及撤回十勝商行（合夥組織），均合於上開規定，應予
15 准許。

16 二、被告洪士幃經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
17 訴訟第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯
18 論而為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)原告於112年5月8日與十勝商行即洪士幃簽訂房屋轉租契約
22 書（下稱系爭租約），約定原告將系爭房屋出租給被告十勝
23 商行即洪士幃，並由被告吳亭宣擔任連帶保證人，租賃期間
24 自112年6月1日起至115年9月30日止，其中租賃期間112年6
25 月1日至113年5月31日止，每月租金3萬元；租賃期間自113
26 年6月1日起至115年9月30日止，每月租金4萬元。另按系爭
27 租約第6條規定，就水電費及因營業所必須繳納之費用，均
28 由十勝商行即洪士幃自行負擔。

29 (二)而訴外人十勝商行於113年6月28日由獨資商號變更為合夥組
30 織，但該組織之變更並未通知原告，原告亦未同意系爭租約
31 債權債務由合夥組織承受，且依嘉義市政府所函覆十勝商行

01 歷年商業登記資料中之合夥契約亦未就既存債務承擔為任何
02 明確約定，可知獨資時期之十勝商行與合夥組織之十勝商行
03 權利主體並非同一，二者不生權利義務承繼關係，故系爭租
04 約之債權債務關係仍由被告洪士幃負責。

05 (三)被告洪士幃自113年12月1日起至114年2月28日止，均未繳納
06 租金，另依系爭租約第3條第5項之約定，被告洪士幃不得將
07 押金債權轉讓或質押於第三人，且不得抵付包括但不限於租
08 金、水費、電費、復原費等應由被告洪士幃負擔之費用，是
09 被告洪士幃未繳付租金已達3個月（113年12月、114年1月、
10 2月，共計12萬元），共計欠繳租金12萬元。另未繳付113年
11 11月5日至114年3月3日止之電費共計3萬2,190元。

12 (四)原告為催告被告洪士幃給付積欠租金等事宜，原告已依系爭
13 租約第11條約定，以系爭租約所載地址，先於113年12月26
14 日以臺北雙連郵局第000964號存證信函通知被告洪士幃繳納
15 113年12月之租金，惟被告洪士幃均置之不理。原告再於114
16 年2月10日以臺北雙連郵局第000068號存證信函催告被告洪
17 士幃應於7日內繳納積欠之113年12月、114年1月、114年2月
18 租金，否則兩造間之租約將於114年2月28日終止。由於被告
19 洪士幃未如期給付原告租金，故兩造間之系爭租約已於114
20 年2月28日終止。

21 (五)按系爭租約第4條第5項前段約定，被告洪士幃於租賃期滿或
22 提前終止時，應立即將本房屋回復承租時之原狀返還本房
23 屋，並不得向原告請求遷移費等任何費用；系爭租約第4條
24 第6項約定，本契約期間屆滿或提前終止時，被告洪士幃未
25 依規定返還租賃標的物，除依本契約之違約規定辦理外，原
26 告得另向被告洪士幃請求自契約期間屆滿或提前終止之日起
27 至返還租賃標的物日止，以日租金二倍作為每日遲延返還之
28 懲罰性違約金；系爭租約第7條第1項前段約定，被告洪士幃
29 逾期給付租金時每逾一日應加付當年度租金總額百分之一為
30 違約金。依系爭租約，113年度租金總額為43萬元，114年度
31 租金總額為48萬元。十勝商行即洪士幃自113年12月起至114

01 年2月即未依約給付租金，則依系爭租約第7條第1項約定，1
02 13年度之違約金為13萬3,300元（計算式：43萬元/100x31=1
03 3萬3,300元）。另114年度之違約金為28萬3,200元（計算
04 式：48萬元/100x59日=28萬3,200元）。是被告洪士幃應給
05 付原告違約金41萬6,500元（計算式：13萬3,300元+28萬3,2
06 00元=41萬6,500元）。

07 (六)被告洪士幃自114年3月1日起仍占有使用系爭房屋迄今，依
08 租約第4條第6項約定，被告洪士幃應自114年3月1日起至返
09 還租賃標的物之日止，應按月給付原告8萬元（計算式：4萬
10 元x2倍=8萬元）之違約金。

11 (七)被告洪士幃於租約終止後，仍無權占有系爭房屋，可認獲有
12 相當於租金之利益，租金以系爭租約租金計算為每月4萬
13 元。

14 (八)按系爭租約第9條約定「乙方如有發生違約事項致損害甲方
15 之權益者，丙方應負完全連帶賠償責任。」，既被告吳亭宣
16 作為租約之連帶保證人即丙方，應就十勝商行即洪士幃於本
17 租約發生違約事項致損害原告之權益者，負完全連帶賠償責
18 任，故原告得向被告洪士幃請求損害賠償之項目及數額亦得
19 同向被告吳亭宣請求之。

20 (九)爰依民法第767條第1項、系爭租約第3條第1項、第2項、第4
21 條第5項、第6項、第7條第1項、第9條約定及民法第179條規
22 定請求，並聲明：

23 1、被告洪士幃應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

24 2、被告洪士幃及被告吳亭宣應連帶給付原告56萬8,690元，並
25 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計
26 算之法定遲延利息。

27 3、被告洪士幃及被告吳亭宣應連帶自114年3月1日起至返還
28 系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣12萬元。

29 4、原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 5、訴訟費用由被告洪士幃及被告吳亭宣連帶負擔。

31 二、被告吳亭宣則以：

01 (一)我在113年4月中旬有委請被告洪士幃辦理將系爭租約之連帶
02 保證人改為訴外人方俊捷，並詢問辦理系爭租約簽約及公證
03 事宜之原告員工即證人張勝評是否已變更連帶保證人，張勝
04 評回稱已改好，故原告已無從再向被告吳亭宣主張權利。

05 (二)對於原告主張之被告洪士幃欠繳租金、水電費不爭執。

06 (三)依系爭租約計算之違約金及相當於租金之不當得利之金額不
07 爭執，但認為違約金過高。

08 (四)並聲明：

09 1、請求駁回原告之訴。

10 2、訴訟費用由原告負擔。

11 3、如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

12 三、被告洪士幃未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
13 或陳述。

14 四、本院之判斷：

15 (一)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
16 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
17 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
18 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
19 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
20 約。」民法第440條第1、2項分別定有明文。原告主張其為
21 系爭房屋之轉租人，前與被告洪士幃就系爭房屋簽立系爭租
22 約，並約定被告洪士幃不得將押金債權轉讓或質押於第三
23 人，且不得抵付包括但不限於租金、水費、電費、復原費等
24 應由被告洪士幃負擔之費用，被告洪士幃已積欠113年12月
25 及114年1月、2月達3個月之租金未付，原告於114年2月10日
26 依系爭租約約定之寄送地址催告被告洪士幃應於7日內繳納
27 積欠租金，否則兩造間系爭租約將於114年2月28日終止等
28 情，業據原告提出系爭租約、臺北雙連郵局第000068號存證
29 信函、交寄大宗存證信函存根及回執（見北院卷第17頁至第
30 22頁、第43頁至第54頁）為證，且為被告吳亭宣所不爭執
31 （見本院卷第149頁）及被告洪士幃經合法通知，而於言詞

01 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭執，依民事訴
02 訟法第280條第3項、第1項之規定，視為自認，堪信原告主
03 張為真。是依系爭租約第2條約定租賃期間係自112年6月1日
04 開始、第3條第2項約定係每月1日扣款，可知系爭租約係約
05 定租金於每期開始時支付之租約，故依上開約定需遲延給付
06 逾二個月始得終止契約，又原告係於114年2月10日以臺北雙
07 連郵局第000068號存證信函催告被告洪士幃給付113年12
08 月、114年1月、2月之租金，且依系爭租約第3條第5項約定
09 排除不得以押金抵扣租金，故雖依系爭租約第3條第3項記載
10 被告洪士幃雖有支付6萬元押金，但因系爭租約不得抵扣之
11 約定，是原告於114年2月10日催告時，被告洪士幃確已積欠
12 租金達2個月即113年12月及114年1月，並已遲延給付逾2個
13 月即113年12月、114年1月、2月，且該存證信函係依系爭租
14 約第11條所約定之嘉義縣○○鄉○○村○○0號之151為送達
15 地址，雖經逾期招領退回，但依系爭租約第11條約定仍以第
16 一次郵寄即114年2月10日即為合法送達日期。又依該存證信
17 函內容所示被告洪士幃應於催告後7日內給付積欠租金，否
18 則系爭租約將於114年2月28日終止，惟被告洪士幃並未依期
19 給付，故系爭租約確已於114年2月28日終止。是原告依系爭
20 租約第4條第5項約定請求被告洪士幃應將系爭房屋騰空遷讓
21 返還原告及依系爭租約第3條第1項、第2項請求自113年12月
22 至114年2月之積欠租金共計12萬元為有理由。

23 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，承租人繼續占用
26 租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有
27 不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會
28 通常之觀念，無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利
29 益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。

30 1、自系爭租約第6條約定「自甲方（即原告）交付房屋予乙方
31 （即被告洪士幃）之日起，關於本房屋所生之水電費及營業

01 所必須繳納之費用均由乙方負擔.....」可知，租賃期間所
02 生之水電費應由被告洪士幃繳納，故原告主張其代墊系爭房
03 屋自113年11月5日至114年3月3日之電費共計3萬2,190元，
04 業據原告提出臺灣電力公司繳費單為證（見北院卷第23頁至
05 第32頁）且為被告吳亭宣所不爭執（見本院卷第149頁）及
06 被告洪士幃經合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提
07 出準備書狀為任何爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1
08 項之規定，視為自認，堪信原告主張為真，是被告洪士幃無
09 法律上原因受有原告代繳電費之利益致原告受有損害，原告
10 依民法第179條之規定，請求被告洪士幃給付3萬2,190元為
11 有理由。

12 2、另系爭租約既已於114年2月28日終止，業如上述。原告另主
13 張被告洪士幃仍繼續占有使用系爭房屋等情，業據原告提出
14 系爭房屋照片為證（見本院卷第102頁），且被告洪士幃經
15 合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為
16 任何爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視
17 為自認，堪信原告主張為真實，是被告洪士幃於系爭租約終
18 止後即屬無權占用系爭房屋。又原告因被告洪士幃之無權占
19 用系爭房屋而受有無法使用收益系爭房屋之損害，則依社會
20 通常觀念，被告洪士幃獲有相當於租金之不當得利，從而，
21 原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告洪士幃
22 自114年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相
23 當於租金之不當得利即依系爭租約約定之租金4萬元，為有
24 理由。

25 (三)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
26 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
27 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
28 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
29 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
30 害之賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金有賠償性
31 違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作

01 為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行
02 為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債
03 權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行
04 之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之
05 意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依
06 民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金；契約當事人以
07 確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適
08 當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之
09 違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人
10 造成不利（最高法院86年度台上字第1620號、102年度台上
11 字第1378號判決意旨參照）。再按約定之違約金額過高者，
12 法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而契約當
13 事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經
14 濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務
15 時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。經查：

16 1、原告主張被告洪士幃依系爭租約第7條第1項約定「乙方（即
17 被告洪士幃）逾期給付租金時，每逾一日應加付當年度租金
18 總額百分之一為違約金。」，就欠繳113年12月至114年2月
19 租金部分給付違約金及依第4條第6項約定「本契約期間屆滿
20 或提前終止時，乙方（即被告洪士幃）未依規定返還租賃標
21 的物，除依本契約之違約規定辦理外，甲方（即原告）得另
22 向乙方請求自契約期間屆滿或提前終止之日起至返還租賃標
23 的物日止，以日租金二倍作為每日遲延返還之懲罰性違約
24 金。」給付懲罰性違約金。就系爭租約第7條第1項之條文內
25 容僅係記載「違約金」，而參以系爭租約第4條第6項係記載
26 「懲罰性違約金」，可知兩造於訂立系爭租約時顯然有區分
27 兩者之意，是系爭租約第7條第1項之條文內容記載之「違約
28 金」之性質應屬賠償性違約金，而系爭租約第四條第6項為
29 懲罰性違約金，先予敘明。

30 2、被告洪士幃未依約給付租金等情，業如上述，是原告固得依
31 系爭租約第7條第1項約定，請求被告洪士幃就113年12月1日

01 積欠租金開始至114年2月28日終止系爭租約為止，共計3個
02 月之違約金，然本院審酌此項違約金既視為損害賠償額之預
03 定，且原告因被告洪士幃未依約給付租金所受損害，應為無
04 法即時取得租金（金錢）利用之利息損害，參酌民法第205
05 條規定，約定利率超過週年16%，超過部分之約定，無效，
06 而系爭租約第7條第1項約定之「每逾1日應按年租金1%計算
07 加付逾期違約金」，約相當於週年利率365%，實屬過高，應
08 酌減至按總逾期給付租金即12萬元（計算式：4萬元/月*3月
09 =12萬元）依週年利率16%計算加付總逾期期間即3個月違約
10 金為宜，是應加付逾期違約金為4,800元（計算式：12萬元*
11 16%/12*3=4,800元）。

12 3、系爭租約於114年2月28日終止及被告洪士幃迄今尚未返還系
13 爭房屋，均業如上述，是原告固得依系爭租約第4條第6項規
14 定向被告洪士幃請求違約金，而上開違約金之性質為懲罰性
15 違約金，即係以強制債務履行為目的，原告尚得依債務不履
16 行之規定請求損害賠償，而系爭房屋位於嘉義市西區興雅路
17 周圍商業林立，及原告出租系爭房屋每日為1,333元（計算
18 式：4萬元/30日=1,333元，元以下四捨五入）等情，本院認
19 系爭租約第4條第6項約定每日給付相當日租金二倍之懲罰性
20 違約金2,666元，顯屬過高，應以每日800元，即每月2萬4,0
21 00元（計算式：800元*30日=2萬4,000元）為適當。

22 (四)再按稱連帶保證者，乃保證人與主債務人連帶負債務履行責
23 任之保證，具有連帶債務之性質；又保證債務，除契約另有
24 訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬
25 於主債務之負擔，民法於第272條及第740條規定甚明；「就
26 承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關
27 係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠
28 償。系爭租賃契約之承租人羅○○於租賃關係終止後，未履
29 行其返還租賃物之義務，上訴人孫○○為其連帶保證人，原
30 審因認其應負連帶保證責任，命其與羅○○連帶賠償被上訴
31 人相當於租金之損害金，於法並無不合。」（最高法院87年

01 度台上字第2428號裁判意旨可資參照)。是系爭租約之連帶
02 保證人需就被告洪士幃所積欠之租金、違約金及相當於租金
03 之不當得利及代墊之水電費負連帶賠償責任。再按當事人主
04 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
05 第277條前段定有明文。本件原告主張被告吳亭宣為系爭租
06 約之連帶保證人，業據原告提出系爭租約為據，且為被告吳
07 亭宣所不爭執原為系爭租約之連帶保證人，惟以原告之員工
08 即證人張勝評已告知被告洪士幃於系爭租約之連帶保證人已
09 更換，而毋庸負責等語置辯，是依上開見解應由被告吳亭宣
10 為舉證。

- 11 1、查被告吳亭宣所提出證人張勝評與被告洪士幃之LINE對話
12 (見本院卷第71頁)，被告洪士幃稱：幫改方俊捷 94/9/6
13 Z000000000，保證人改完了嗎；證人張勝評稱：改好了等
14 語，其餘即無其他關於更改連帶保證人之相關訊息或上下
15 文，是對話中證人張勝評所稱改好了等語，究竟是指依被告
16 洪士幃之請求更改連帶保證人送交公司審核或者是已經公司
17 審核後更改完成已難認定，是尚難憑此認為原告已同意更換
18 系爭租約之連帶保證人。
- 19 2、再證人張勝評於本院證稱：其於112年迄今都是擔任開發經
20 理，負責展店或將原告之店面轉租，112年6月1日被告洪士
21 幃找到我，因系爭租約需要連帶保證人所以找到被告吳亭
22 宣，我、被告洪士幃及被告吳亭宣三方商議租金後簽訂系爭
23 租約並做契約公證，後來被告洪士幃跟我說要變更新的連帶
24 保證人，系爭租約變更程序需要先徵詢主管同意寫變更簽
25 呈，也可以重簽轉租契約或由法遵提出權利移轉證明書，但
26 需新的連帶保證人的身分證件及本人需要出來簽名，也要約
27 舊的連帶保證人和我及被告洪士幃一起四方用印，但後來新
28 的連帶保證人都沒有出面簽名，與被告洪士幃LINE對話中說
29 「改好了」是指承租人跟連帶保證人的部分，我可以直接做
30 修改，但契約後方的甲乙方及連帶保證人要簽名，後續有請
31 被告洪士幃出具新的連帶保證人身分資料，但被告洪士幃沒

01 有出具所以最終沒有變更為方俊捷，也沒有見過他，而會跟
02 被告吳亭宣有LINE對話是因為被告洪士幃跑路，所以要找連
03 帶保證人吳亭宣付租金及違約金等，她有拍一份更改過的契
04 約書，很明顯是用立可帶塗掉等語，我有跟她說跟公司的版
05 本不同等語（見本院卷第215頁至第218頁），亦難認證人張
06 勝評與被告洪士幃LINE對話中所述改好了，即是指原告已同
07 意更改連帶保證人之意。

08 3、況被告吳亭宣所提出與被告洪士幃之LINE對話中，被告吳亭
09 宣有詢問被告洪士幃有無問更改連帶保證人之事宜，經被告
10 洪士幃先傳送與原告員工張勝評與被告洪士幃之LINE對話
11 （見本院卷第71頁），經被告吳亭宣索取改好的文件，被告
12 洪士幃傳送連帶保證人為方俊捷之契約第一頁版本（見本院
13 卷第73頁、第79頁），被告吳亭宣尚詢問是改好還是送審
14 中，經被告洪士幃回稱係改好新的等語，被告吳亭宣續索取
15 改好的對話及跟被告洪士幃稱對於傳送的版本看不清楚，也
16 忘記有無蓋章等語（見本院卷第73頁至第75頁），已可知被
17 告吳亭宣對於是否已確實更改系爭租約之連帶保證人乙事尚
18 有懷疑，況參以被告吳亭宣所提出第一次被告洪士幃傳送之
19 改好連帶保證人之合約（見本院卷第77頁），除僅有契約第
20 一頁外，並無簽名頁，其上連帶保證人欄位係以立可白塗改
21 方式修改，顯與系爭租約就增補修改部分均有三方印章（甲
22 乙及連帶保證人）完全不同，而第二次所傳送之本院卷第79
23 頁版本，肉眼可見該頁係影本，且其他蓋印、手寫文字部分
24 位置及字體均與第一次所傳送相同，應可推認為第一次所傳
25 送之契約之影本，惟連帶保證人處已未見立可白塗改痕跡，
26 應可合理推斷係為遮蓋立可白塗改痕跡而以影本方式傳送，
27 衡情亦不會信任該文書內容為真，被告吳亭宣亦未索取正本
28 核對，是被告吳亭宣以此主張其信任原告已同意更改連帶保
29 證人尚難採信。

30 4、從而，被告吳亭宣既尚未舉證原告已同意更改連帶保證人，
31 故系爭租約之連帶保證人仍為被告吳亭宣，是依首揭見解，

01 被告吳亭宣應與被告洪士幃就被告洪士幃所積欠之租金、違
02 約金及相當於租金之不當得利及代墊之水電費負連帶賠償責
03 任，應可認定。

04 (五)再按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之
05 性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人
06 除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延
07 利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認
08 為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更
09 請求遲延利息。系爭違約金為損害賠償預定性質，乃為原審
10 所認定，則被上訴人自不得於違約金外，更請求遲延利息
11 (最高法院110年度台上字第2147號民事判決意旨參照)。
12 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
15 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
16 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
17 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
18 段、第203條分別定有明文。是原告依系爭租約第7條第1項
19 請求之違約金既視為損害賠償額之預定，依上開見解即不得
20 再請求利息。另就請求積欠之租金、代墊之電費共計15萬2,
21 190元，係以支付金錢為標的，並無確定期限，亦無約定遲
22 延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告請求自起訴狀繕本
23 送達被告之翌日即114年10月4日(見本院卷第35頁、第41
24 頁)起算法定遲延利息，即屬有據。

25 五、綜上所述，原告依系爭租約第4條第5項請求被告洪士幃應將
26 系爭房屋騰空遷讓返還原告；依系爭租約第3條第1項、第2
27 項、第9條、民法第179條請求被告二人連帶給付原告15萬2,
28 190元，及自114年10月4日起至清償日止，按週年利率百分
29 之五計算之利息；依系爭租約第7條第1項、第9條，請求被
30 告二人連帶給付原告4,800元；依系爭租約第4條第6項、第9
31 條、第179條請求被告二人自114年3月1日起至返還系爭房屋

01 止，按月連帶給付原告6萬4,000元（計算式：相當於租金之
02 不當得利4萬元+懲罰性違約金2萬4,000元=6萬4,000元），
03 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
04 回。本院既已就原告請求被告洪士幃應將系爭房屋騰空遷讓
05 返還原告部分，依系爭租約第4條第5項約定認原告請求有理
06 由，即毋庸再就民法第767條第1項之法律關係予以審究，附
07 此敘明。

08 六、原告及被告吳亭宣陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
09 執行，經核於法並無不合，酌定相當之擔保金額准許之。另
10 依民事訴訟法第392條第2項規定依職權就被告洪士幃部分酌
11 定相當之擔保金額准被告洪士幃得供擔保後免為假執行。至
12 原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁
13 回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
15 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
16 明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

19 民事第二庭 法官 謝其達

20 以上正本係照原本作成。

21 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（須附
22 繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條
23 規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上
24 訴。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

26 書記官 李彥廷