

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第907號

原 告 勤祥興業有限公司

法定代理人 鄧宸沅

訴訟代理人 陳雅萍律師

被 告 盛唐興業有限公司

法定代理人 唐肇澧

訴訟代理人 陳曉燕

唐銘胃

被 告 唐銘胃

訴訟代理人 唐肇澧

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告盛唐興業有限公司應將如基隆市地政事務所(114)基隆土丈字第011600號土地複丈成果圖（即附圖）編號A區域（使用現況：基隆市○○區○○路0號建物；使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：1313.91平方公尺）、編號B區域（使用現況：空地；使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：385.52平方公尺、使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：25.3平方公尺、使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：558.48平方公尺）遷出並騰空返還原告。

被告盛唐興業有限公司應給付原告新臺幣559,500元。如經強制執行無效果時，由被告唐銘胃代負履行責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告盛唐興業有限公司負擔。如對被告盛唐興業有限公司之財產強制執行無效果時，則由被告唐銘胃負擔。

本判決第1項、第2項得假執行。本判決第1項被告如以新臺幣33,

01 600,000元、本判決第2項被告如以新臺幣559,500元為原告預供
02 擔保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一者，不甚礙被告防禦及訴訟之終結者，不在此
08 限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。本件
09 原告原聲明為：(一)被告盛唐興業有限公司（下稱盛唐公司）
10 應自門牌號碼基隆市○○區○○路0號1樓房屋如附件竣工圖
11 標示黃色區域遷出並騰空返還原告。(二)被告盛唐公司應自民
12 國114年1月1日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原
13 告新臺幣（下同）280,000元。(三)被告盛唐公司應給付原告5
14 60,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至給付日止按年息5%計
15 算之利息。(四)被告盛唐公司應自民國113年9月21日起至遷讓
16 返還門牌號碼基隆市○○區○○路0號1樓房屋如附件竣工圖
17 標示黃色區域之日止，按月給付原告560,000元及自起訴狀
18 繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(五)訴訟費
19 用由被告負擔。(六)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於11
20 4年8月11日具狀追加保證人即唐銘胃為被告，並於114年11
21 月10日言詞辯論期日變更減縮聲明如後，雖被告不同意原告
22 於114年11月10日訴之聲明之減縮，惟經核原告歷次所為聲
23 明之變更，屬基於同一基礎事實、不妨礙被告防禦及訴訟終
24 結而變更、追加、減縮應受判決事項之聲明，符合上開規
25 定，應予准許。

26 貳、實體部分

27 一、原告起訴主張：

28 (一)被告盛唐公司前向原告承租訴外人蔡沛潔所有門牌號碼基隆
29 市○○區○○路0號1樓室內面積30格及東、北方之空地，即
30 基隆市地政事務所(114)基隆土丈字第011600號土地複丈成
31 果圖（即附圖）所示編號A區域（使用現況：基隆市○○區

01 ○○路0號建物；使用基隆市○○區○○段00地號土地面
02 積：1313.91平方公尺）、編號B區域（使用現況：空地；使
03 用基隆市○○區○○段00地號土地面積：385.52平方公尺、
04 使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：25.3平方公尺、
05 使用基隆市○○區○○段00地號土地面積：558.48平方公
06 尺，下與編號A區域合稱系爭房地），兩造於109年7月31日
07 簽立2份租約，第1份租約約定租期自109年8月1日起至109年
08 12月31日止，租賃期滿後，再簽訂第2份租約約定租期自110
09 年1月1日起至114年12月31日止（下合稱系爭租約），約定
10 每月租金為280,000元，被告盛唐公司並給付押金560,000
11 元，且由被告唐銘胃任系爭租約之保證人。依系爭租約第4
12 條第1項規定，未經原告同意，被告盛唐公司不得將系爭房
13 地為一部轉租、出借、頂讓，或依其他變相方法由他人使用
14 系爭房地，惟被告盛唐公司未取得原告同意，擅自於112年1
15 月1日將系爭房地轉租予訴外人皓瀧實業有限公司（下逕稱
16 皓瀧公司）使用，並簽訂轉讓契約書，被告盛唐公司所為違
17 反系爭租約第4條第1項約定甚明。

18 (二)依系爭租約第6條第1項約定，倘被告盛唐公司以違反系爭租
19 約約定之方式使用系爭房地，原告得終止契約，是系爭租約
20 雖約定租期至114年12月31日，然因被告盛唐公司以違反系
21 爭租約第4條第1項方式使用系爭房地，原告依系爭租約第6
22 條第1項約定，提前終止系爭租約，遂於113年9月2日以基隆
23 仁二路郵局第117號存證信函（見本院卷第29至31頁）函知
24 被告盛唐公司而為終止租約之意思表示，該函於113年9月4
25 日由被告盛唐公司前法定代理人唐子祐簽收，後因發現被告
26 盛唐公司法定代理人變更，原告復於113年9月16日以基隆仁
27 二路郵局第124號存證信函（見本院卷第35至37頁）再次函
28 知被告盛唐公司變更後之法定代理人唐肇灃終止租約，該函
29 於113年9月20日送達被告，是系爭租約於113年9月20日業已
30 終止，被告盛唐公司應依民法第455條前段規定及系爭租約
31 第4條第4項規定，將系爭房地回復原狀騰空返還予原告。

01 (三)系爭租約業於113年9月20日終止，故原告請求被告盛唐公司
02 給付113年9月21日至114年4月30日止相當於租金之不當得
03 利。由於被告盛唐公司已依系爭租約繳納租金至113年12月3
04 1日，並給付押金560,000元，是經扣除已預繳之租金及扣抵
05 押金後，被告盛唐公司尚積欠原告114年3月份及4月份相當
06 於租金之不當得利共計560,000元【計算式：280,000元×2月
07 =560,000元】。

08 (四)依系爭租約第6條約定「違約處罰：…2. 乙方於終止租約或
09 租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起。…
10 4. 如有違約甲乙雙方同意懲罰性違約金按月房租2倍計
11 算」。被告盛唐公司本應於系爭租約終止翌日返還系爭房地
12 予原告，然被告盛唐公司未依約返還系爭房地，被告盛唐公
13 司之行為即屬違約，故原告得向被告盛唐公司請求自113年9
14 月21日起至遷讓返還系爭房地止，按月給付原告租金金額之
15 2倍即560,000元之違約金。另被告違反系爭租約約定擅自將
16 系爭房地轉租予皓瀧公司使用，屬違反系爭租約第6條第1項
17 「乙方違反約定方法使用房屋…不待期限屆，甲方得終止租
18 約」，故原告得依系爭租約第6條第4項約定，請求被告給付
19 按月租金2倍即560,000元計算之懲罰性違約金。又被告唐銘
20 胃於系爭租約中擔任被告盛唐公司之保證人，於被告盛唐公
21 司未履行系爭租約之債務時，應由被告唐銘胃代負履行責
22 任。

23 (五)被告盛唐公司至今遲未返還系爭房地予原告，爰依民法第45
24 5條、第179條第1項、第439條前段、第739條、第740條、第
25 745條規定及系爭租約約定，提起本件訴訟，並聲明：1.被
26 告盛唐公司應自系爭房地遷出並騰空返還原告。2.被告盛唐
27 公司應給付自114年3月1日起至114年4月30日止積欠之租金5
28 60,000元。3.被告盛唐公司應給付原告560,000元及自起訴
29 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。4.被告
30 盛唐公司應自113年9月21日起至114年4月30日止按月給付原
31 告560,000元之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 日止按年息5%計算之利息。5.第2至4項之給付，如對被告盛
02 唐公司之執行無效果時，由被告唐銘胃給付之。6.訴訟費用
03 由被告負擔。7.原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 (六)對被告抗辯之陳述：

- 05 1.被告與浩瀧公司所簽立之轉讓契約書第4點記載：「廠房係
06 甲方（即被告盛唐公司）所承租，自民國112年1月1日起由
07 乙方（即浩瀧公司）使用並由乙方支付全部應負擔之費用，
08 負承租人之一切責任…且乙方不得要求與房東重新簽訂租約
09 或變更租賃內容…」，足徵被告盛唐公司確有違約將系爭房地
10 轉租、頂讓或以其他變相方法由浩瀧公司使用之情，違反
11 系爭租約第4條第1項約定。而原告會知悉被告盛唐公司將系
12 爭房地轉租予浩瀧公司，係因浩瀧公司認陳曉燕、唐銘胃有
13 詐欺行為，而提出詐欺告訴，臺灣基隆地方檢察署檢察官傳
14 喚原告法定代理人到庭作證始悉上情。
- 15 2.被告盛唐公司雖以原告兌現113年9月20日後之票款並開立發
16 票（項目：租金），抗辯其與原告另成立「不定期租賃」契
17 約云云。惟被告盛唐公司當時是給付整年度之租金，於系爭
18 租約終止後之租金均為相當於租金之不當得利，由於發票並
19 無不當得利之項目，且國稅局規定房屋對價之項目即為租
20 金，是原告僅能以「租金」項目開立發票，不得以原告兌現
21 票據即認原告與被告盛唐公司間存在不定期租賃契約。
- 22 3.被告盛唐公司雖抗辯原告於114年5月1日起禁止被告盛唐公
23 司人員進入系爭房地，使被告盛唐公司無法使用系爭房地云
24 云。惟事實是系爭房地坐落廠區之管理中心阻擋被告盛唐公
25 司，與原告完全無關，況管理中心僅阻擋車輛並未阻擋人
26 員，被告盛唐公司人員有鑰匙，可以自由進入系爭房地。
- 27 4.簽訂系爭租約當時，被告唐銘胃僅攜帶印文為「公司代表人
28 唐銘胃」之印章，故系爭租約上被告唐銘胃所蓋印章之印文
29 雖載有「公司代表人」之文字，然系爭租約之保證人欄係載
30 明「唐銘胃」，是系爭租約是約定被告唐銘胃為被告盛唐公
31 司之保證人。

01 二、被告之答辯：

02 (一)被告盛唐公司雖與皓瀧公司簽訂轉讓契約書，惟該書面契約
03 係「設備轉讓」，且皓瀧公司並未履約，故皓瀧公司事實上
04 從未使用過系爭房地，被告盛唐公司之駐廠人員亦從未離開
05 過系爭房地，被告盛唐公司並無違反系爭租約第4條第1項之
06 約定。

07 (二)縱認被告盛唐公司有將系爭房地轉租予皓瀧公司使用之情
08 事，然應以原告終止系爭租約當時系爭房地之使用情況，據
09 以認定被告盛唐公司有無違約情事。原告於113年9月20日終
10 止系爭租約時，實際使用系爭房地之公司仍為被告盛唐公
11 司，是原告終止租約之當時，被告盛唐公司並無將系爭房地
12 交予皓瀧公司使用，應認被告盛唐公司並無違反系爭租約第
13 4條第1項之約定。又原告與皓瀧公司人員魏汶玫、鄒源森來
14 往密切，時間長達1年，原告應早已知悉被告盛唐公司將系
15 爭房地轉租予皓瀧公司之情事，惟原告並未為反對之意思表
16 示，顯見原告已默示同意被告盛唐公司將系爭房地轉租予皓
17 瀧公司使用，嗣原告於知悉被告盛唐公司將系爭房地轉租予
18 皓瀧公司後，原告復張貼載明系爭租約於114年12月31日到
19 期後不再續租之公告，益徵原告有明示同意被告盛唐公司將
20 系爭房地轉租予皓瀧公司。

21 (三)原告於113年9月20日終止系爭租約，被告盛唐公司亦同意於
22 113年9月20日終止系爭租約，是系爭租約已生終止效力。而
23 原告於系爭租約終止後，仍繼續收取租金，並以「租金」之
24 名義開立統一發票予被告盛唐公司，顯見原告與被告盛唐公
25 司於系爭租約終止後，又另成立一新的不定期租賃關係，是
26 被告盛唐公司係有權占有系爭房地，原告無從請求被告盛唐
27 公司返還系爭房地。原告雖稱國稅局規定房屋對價僅能以租
28 金名義開立發票云云，惟經被告盛唐公司詢問國稅局後，國
29 稅局表示此種情形發票項目應為「補償金」，而非租金，況
30 倘若原告認其係向被告盛唐公司收取不當得利，原告應於月
31 底兌現支票，或將支票抽回，而非於月初即兌現支票，足徵

01 原告並非收取不當得利，而係有收取租金之意思。

02 (四)又倘認被告盛唐公司有違反系爭租約，惟系爭租約係約定違
03 約金為2個月之租金，僅給付1次，非如原告所述每月給付2
04 倍租金之違約金。復因被告盛唐公司均有按期給付租金，縱
05 認被告盛唐公司有違約行為，由於原告並無因被告盛唐公司
06 之轉租行為而有實質損失，系爭租約約定之違約金過高，違
07 約金應予酌減。

08 (五)系爭租約之保證人為被告盛唐公司之基隆分公司（下稱基隆
09 分公司），而非被告唐銘胃。於系爭租約簽訂時，基隆分公
10 司尚在籌備階段，故始蓋用基隆分公司代理人唐銘胃之印
11 章，此觀被告唐銘胃於系爭契約上所蓋之印文係「公司代表
12 人唐銘胃」，而非被告唐銘胃之私人印章即明。且系爭契約
13 第1頁未載明個人為連帶保證人，此與被告唐銘胃曾於被告
14 盛唐公司之其他租賃契約書（見本院卷第381至385頁）擔任
15 連帶保證人互相對照，二份契約唐銘胃之印章完全不同，其
16 他租賃契約是唐銘胃個人之私章，非如系爭租約為代表人印
17 章，被告唐銘胃倘以個人身分擔任保證人，其於契約上所蓋
18 之印文應為「唐銘胃」，並會於契約當事人欄載明保證人之
19 姓名為「唐銘胃」，足證系爭租約之保證人為基隆分公司，
20 並非被告唐銘胃。至原告稱簽約當時被告唐銘胃僅攜帶印文
21 為「公司代表人唐銘胃」之印章，惟倘被告唐銘胃係以個人
22 身分保證，即便忘記攜帶私章，亦可以簽名方式為之，顯見
23 被告唐銘胃並無以個人身分為保證人之意思。又系爭租約既
24 已於113年9月20日終止，依民法第755條規定，被告唐銘胃
25 之保證人責任亦隨同終止，被告盛唐公司雖與原告另成立不
26 定期租賃契約關係，惟被告唐銘胃未同意再就另成立之不定
27 定期租賃契約擔任保證人，是被告唐銘胃無需負擔保證人義
28 務。

29 (六)原告於114年5月1日至系爭房地坐落廠區之入口處禁止被告
30 盛唐公司人員及車輛進入，使被告盛唐公司無法使用系爭房
31 地，此有基隆市警察局第四分局中華路分駐所受（處）理案

01 件證明單可證，被告盛唐公司並於114年5月2日寄發存證信
02 函予原告，通知原告無法使用系爭房地之情事，是被告盛唐
03 公司既於114年5月1日起即無法使用系爭房地，系爭房地內
04 被告盛唐公司所有之機器設備亦因原告之行為致損毀無法使
05 用，被告盛唐公司自無從返還系爭房地，亦無須給付租金。
06 原告雖主張是廠區管理中心僅不讓被告盛唐公司車輛進入，
07 被告有鑰匙可以進入系爭房地云云，惟系爭房地坐落之廠區
08 並無管理中心，基隆市○○區○○路0號全棟建物皆為訴外
09 人蔡沛潔所有，當時是原告及其代理人直接於廠區入口阻擋
10 被告盛唐公司之人員及車輛，而被告盛唐公司亦無鑰匙或遙
11 控器可使用。

12 (七)被告盛唐公司租賃系爭房地期間，系爭房地漏水嚴重，將近
13 一半空間遇雨即因積水無法使用，經被告盛唐公司多次通知
14 原告修繕，原告均無改善，而被告盛唐公司於承租期間均給
15 付全部租金，惟既有一半空間無法使用，被告盛唐公司之租
16 金亦應按無法使用比例減免，是自108年8月1日起至113年12
17 月31日止連續53個月，被告盛唐公司每月溢繳一半之租金。

18 (八)被告盛唐公司於114年5月間有以郵政匯票方式給付500元予
19 原告，該500元係被告盛唐公司用以給付114年3月份之部分
20 租金，應予扣除。

21 (九)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告
22 負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

23 三、本院之判斷

24 (一)原告主張被告盛唐公司前向原告承租訴外人蔡沛潔所有系爭
25 房地，兩造於109年7月31日簽立系爭租約，約定租期為自10
26 9年8月1日起至114年12月31日止，每月租金為280,000元，
27 被告盛唐公司並給付押金560,000元，嗣系爭租約於113年9
28 月20日提前終止等情，業據提出系爭租約（見本院卷第225
29 至231頁）、113年9月16日基隆仁二路郵局第124號存證信函
30 及中華郵政掛號郵件收件回執（見本院卷第35至40頁）等件
31 為證，且為被告所不爭執，自堪信實。

01 (二)原告主張被告盛唐公司應將系爭房地騰空返還予原告，並給
02 付違約金，被告唐銘胃應負擔保證人責任等情，為被告所否
03 認，並以前詞置辯，經查：

04 1.原告請求返還系爭房地部分

05 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
06 他方支付租金之契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租
07 賃物，民法第421條第1項、第455條前段分別定有明文。所
08 謂返還租賃物，是指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占
09 有而言。

10 (2)系爭租約第4條第1項約定；「使用租賃物之限制：1.未經甲
11 方（即原告）同意，乙方（即被告盛唐公司）不得將房屋一
12 部轉租、出借、頂讓，其他變相方法由他人使用房屋」、第
13 6條第1項約定；「違約處罰：1.乙方違反約定方法使用房
14 屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付
15 時，不待期限屆，甲方得終止租約」，而觀被告盛唐公司於
16 112年1月1日與皓瀧公司簽訂轉讓契約書所載，系爭房地自
17 12年1月1日起由皓瀧公司使用，並由皓瀧公司支付全部應負
18 擔之費用、負承租人之一切責任（見臺灣基隆地方檢察署11
19 3年度他字第51號偵查卷(二)第3至5頁），足認原告主張被告
20 盛唐公司已於112年1月1日將系爭房地交予皓瀧公司使用，
21 足以採信。是被告盛唐公司確有以上揭變相方法將系爭房地
22 交由皓瀧公司使用，則原告依系爭租約第4條第1項、第6條
23 第1項前段約定終止系爭租約，於法有據。查原告業於113年
24 9月20日將終止租約之意思表示送達被告盛唐公司，被告盛
25 唐公司不爭執，並有存證信函、回執在卷可憑（見本院卷第
26 35至39頁），是以系爭租約於113年9月20日即生終止效力，
27 於租賃關係終止後，被告盛唐公司占有系爭房地即無法律上
28 合法權源。

29 (3)被告雖辯稱皓瀧公司並未實際使用系爭房地，其無將系爭房
30 地交付皓瀧公司使用云云。惟查，被告唐銘胃於偵查中陳
31 稱：112年1月1日已將製冰廠點交於皓瀧公司之法定代理人

01 鄒源森，與原告約定不得轉租，所以目前還是用盛唐公司的
02 名義在承租、冰廠的狀況都是鄒源森經營發生的情形，目前
03 皓灩的客戶都是我的客戶，都不是自己找到的生意、氦氣外
04 洩時都是鄒源森在管理等語；被告盛唐公司訴訟代理人陳曉
05 燕於偵查中陳稱：我們和鄒源森簽讓予合約時，都有把原契
06 約提供給鄒源森，包括屆時租約到期，不續租的話，鄒源森
07 要負責將所有機器設備廢料等拆除清空，盛唐公司負責恢復
08 系爭房地原狀、我們收到的租金全都轉交給勤祥等語（見臺
09 灣基隆地方檢察署113年度他字第51號偵查卷(一)第13、109頁
10 訊問筆錄；卷(二)第154頁），足證被告盛唐公司確實以轉讓
11 契約之方式將系爭房地變相交付皓灩公司使用，而違反系爭
12 租約第4條第1項約定甚明，是被告盛唐公司上開所辯，不足
13 為採。

14 (4)被告雖辯稱系爭租約於113年9月20日終止後，原告仍繼續向
15 被告盛唐公司收取租金，並以租金名義開立發票予被告盛唐
16 公司，應認原告與被告盛唐公司間已成立不定期租賃契約，
17 被告盛唐公司係有權占有系爭房地云云。查原告係於113年1
18 0月11日提起本件訴訟（見本院卷第9頁收狀章），請求被告
19 盛唐公司返還系爭房地，顯然原告並無繼續將系爭房地出租
20 予被告盛唐公司之意思，原告雖繼續兌現被告盛唐公司給付
21 租金之支票，惟原告業於本件起訴請求被告盛唐公司於返還
22 系爭房地前，按月給付相當於租金之不當得利，是原告主張
23 兌現支票之用意是要扣抵被告盛唐公司無權占用系爭房地之
24 對價，合於事理，足以採信。故縱原告開立發票之項目為
25 「租金」，亦無從以此推認原告此外在行為是將系爭房地出
26 租予被告盛唐公司之意思表示，是被告盛唐公司上開所辯，
27 不足為採。

28 (5)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，民事
29 訴訟法第277條前段定有明文。被告盛唐公司雖辯稱原告已
30 於114年5月1日禁止被告盛唐公司使用系爭房地，被告盛唐
31 公司無從返還系爭房地云云，業經原告否認，而此係對被告

01 有利之事項，應由被告舉證，惟依被告提出基隆市警察局第
02 四分局中華路分駐所受(處)理案件證明單（見本院卷第393
03 頁）所載，其上僅記載被告唐銘胃無法進入其經營之公司，
04 認遭妨害自由，故至所報案提出強制罪告訴等，無從證明是
05 原告禁止被告盛唐公司使用系爭房地。況被告盛唐公司於11
06 4年5月2日以花壇郵局存證號碼000038號存信函通知原告讓
07 被告盛唐公司人員進入系爭房地維護設備並使用系爭房地
08 （見本院卷第395至399頁），足徵被告盛唐公司自承其所有
09 之設備仍占用系爭房地，被告盛唐公司既未提出任何合法占
10 有系爭房地權源之證據，則原告依民法第455條規定，請求
11 被告盛唐公司應將系爭房地騰空遷讓返還原告，洵屬有據，
12 應予准許。

13 2.原告請求相當於租金之不當得利部分

14 (1)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
15 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
16 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
17 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
18 號民事判決要旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致
19 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
20 已不存在者，亦同，民法第179條著有規定。又租賃關係消
21 滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之
22 利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租
23 人之權利，此亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
24 1695號判決意旨參照）。

25 (2)經查，系爭租約於113年9月20日終止後，被告盛唐公司仍無
26 權繼續占有系爭房地，業經本院認定如前，堪認被告盛唐公
27 司自113年9月21日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月受有
28 相當於租金額280,000元計算之利益，致原告受有不能使用
29 系爭房地而相當於無法收取租金280,000元之損害。惟被告
30 盛唐公司於系爭租約終止前，已繳納租金至113年12月31
31 日，原告並以押租金560,000元扣抵被告盛唐公司於114年1

01 月、2月應給付相當於租金之不當得利，被告盛唐公司嗣於1
02 14年5月29日以郵政匯票方式給付500元予原告，主張是給付
03 114年3月份之部分租金，原告於本院言詞辯論時當庭同意扣
04 抵（見本院115年2月3日言詞辯論筆錄），是被告盛唐公司
05 自114年3月1日起至114年4月30日止，扣除前已給付之500元
06 後，尚應給付原告相當於租金之不當得利559,500元【計算
07 式：560,000元－500元＝559,500元】。從而，原告依不當
08 得利之法律關係，請求被告給付559,500元，洵屬有據，應
09 予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

10 (3)被告抗辯其租賃系爭房地期間有漏水情事，原告均未修繕，
11 被告盛唐公司之租金應按無法使用比例減免一半租金，是自
12 108年8月1日起至113年12月31日止連續53個月，被告盛唐公
13 司每月溢繳一半之租金云云。查依被告提出之照片截圖、對
14 話紀錄（見本院卷第409至421頁），僅能證明室內有某處漏
15 水、109年12月8日被告傳「楊先生，2號1樓室內目前有2處
16 漏水處，煩請盡快修繕，謝謝！」之訊息、111年2月17日自
17 稱「明明」之人回應被告以「楊r過去協助處理」、「在管
18 理室等貴司」、「請帶看」，俱無從證明系爭房地於被告主
19 張租賃期間持續不斷漏水、原告拒不修繕之事實，是其上揭
20 抗辯，無足為採。

21 3.原告請求違約金部分

22 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
23 252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經
24 濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債
25 權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額
26 數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲
27 罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院101年度
28 台上字第74號判決意旨參照）。而約定違約金額是否過高？
29 賠償性違約金係以債權人所受損害為主要準據，懲罰性違約
30 金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人
31 違約時之一切情狀（最高法院107年度台上字第764號、110

01 年度台上字第732號判決意旨參照)。

02 (2)依系爭租約第6條約定「違約處罰：…2. 乙方於終止租約或
03 租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起。…
04 4. 如有違約甲乙雙方同意懲罰性違約金按月房租2倍計
05 算」。按被告盛唐公司固有違反系爭租約第4條第1項約定，
06 將系爭房地交予皓瀧公司作為製冰場使用，經原告合法終止
07 租約後，至今仍未返還系爭房地，業經本院認定如前，被告
08 盛唐公司雖有違約行為，依系爭租約第6條第4項約定應給付
09 懲罰性違約金，然本院審酌被告盛唐公司將系爭房地交予皓
10 瀧公司後，皓瀧公司係使用被告盛唐公司前於系爭房地營運
11 之設備，進行相同製冰廠之業務，此有轉讓契約書在卷可稽
12 (見臺灣基隆地方檢察署113年度他字第51號偵查卷(二)第3至
13 5頁)，是系爭房地並未因被告盛唐公司交予皓瀧公司使
14 用，致系爭房地有未依原告預期之方式使用，而使原告受有
15 預期外風險之虞，其違約之情狀輕微，且原告未舉證其有因
16 被告盛唐公司將系爭房地交予皓瀧公司使用之違約行為致受
17 有損害，況被告盛唐公司未於租期屆滿後依約搬離系爭房
18 地，原告就此所受之損害通常僅為無法繼續收租之損害，而
19 原告依法得請求被告盛唐公司給付相當於租金之不當得利，
20 衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，系爭租約上開違約
21 金之約定實嫌過高，認就被告盛唐公司違反系爭租約第4條
22 第1項約定部分，請求560,000元之懲罰性違約金應酌減至0
23 元為適當；被告盛唐公司違反系爭租約第6條第2項約定部
24 分，請求自113年9月21日起至114年4月30日止按月給付560,
25 000元之懲罰性違約金亦應酌減至0元為適當。從而，原告主
26 張被告盛唐公司應給付原告560,000元及利息、自113年9月2
27 1日起至114年4月30日止按月給付560,000元及利息部份，應
28 屬無據，應予駁回。

29 4. 原告請求被告唐銘胃負擔保證人責任部分

30 (1)按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
31 務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂

01 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
02 主債務之負擔；保證人於債權人未就主債務人之財產強制執
03 行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，民法第739條、第7
04 40條、第745條分別定有明文。是以普通（一般）保證人於
05 債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權
06 人得拒絕清償，此即所謂保證人之「先訴抗辯權」，惟其性
07 質為一種延期之抗辯，故法院就此應為附條件之判決，僅於
08 原告對於主債務人之財產強制執行無效果時，命保證人為補
09 充之給付（司法院(74)廳民一字第302號函法律座談會意
10 見、最高法院87年度台上字第2029號判決意旨參照）。

11 (2)被告唐銘胃抗辯簽訂系爭租約當時是約定由基隆分公司任保
12 證人，但基隆分公司尚處於籌備階段，無公司印章可使用，
13 才蓋「公司代表人唐銘胃」之印章，保證人應為基隆分公司
14 云云。經查，系爭租約上是約定「保證人：唐銘胃」，被告
15 唐銘胃雖於其姓名旁蓋用「公司代表人唐銘胃」之印文，然
16 被告盛唐公司與原告簽約當時尚未成立基隆分公司，為被告
17 唐銘胃所是認，本無從以「基隆分公司」為保證人，且衡情
18 原告應不可能徒勞要求以不存在之「基隆分公司」任保證
19 人，況依卷附有限分公司設立登記表所示，被告唐銘胃是於
20 109年8月17日到職（見本院卷第391頁），而系爭租約則於
21 被告唐銘胃到職前即109年7月31日簽訂，可知系爭租約簽訂
22 時，被告唐銘胃尚未任職於基隆分公司，當無可能代表基隆
23 分公司簽訂系爭租約；況被告唐銘胃承認簽約當時全程在場
24 （本院卷第355頁），如當時係約定由基隆分公司任保證
25 人，被告唐銘胃亦無可能同意系爭租約僅記載「保證人：唐
26 銘胃」之理，被告唐銘胃上開所辯，不足為採。是原告依系
27 爭租約請求被告唐銘胃基於保證人之責任，就被告盛唐公司
28 積欠相當於租金之不當得利559,500元部分，於被告盛唐公
29 司之財產強制執行無效果時代負履行責任，為有理由，應予
30 准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

31 (3)被告唐銘胃抗辯系爭租約業於113年9月20日終止，是被告唐

01 銘胃之保證人責任亦隨同終止云云。按契約之終止不具溯及
02 之效力，僅向後生效，不影響前已生效之契約階段，系爭租
03 約終止後，基於系爭租約而生之債務並不因此失效，被告唐
04 銘胃既為系爭租約之保證人，依上說明，應就被告盛唐公司
05 基於系爭租約所生之債務不履行負保證人之責任，是被告唐
06 銘胃上開所辯，不足為採。

07 四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條第1項、第739條規
08 定，請求被告盛唐公司將系爭房地騰空返還予原告，並給付
09 原告559,500元，被告唐銘胃應就上開金錢請求部分，於被
10 告盛唐公司之財產強制執行無效果時代負履行責任，均為有
11 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張暨所提之證據，均核與本
13 件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘
14 明。

15 六、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行，或
16 免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
17 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應
18 予駁回。

19 七、審酌本件原告敗訴部分為違約金之請求，依民事訴訟法第77
20 條之2第2項規定，於計算訴訟標的價額時本不併算其價額，
21 爰依民事訴訟法第79條規定，就本件訴訟費用命由被告盛唐
22 公司全部負擔，於被告盛唐公司之財產強制執行無效果時，
23 則由被告唐銘胃負擔。

24 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
25 如主文。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 2 日

27 基隆簡易庭法 官 黃梅淑

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 115 年 3 月 2 日
02 書記官 林逸宸