

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第36號

原告 元璋玻璃股份有限公司

法定代理人 鄭文煜

訴訟代理人 蔡聰明律師

複代理人 許澤永律師

被告 曾日新即新宇企業社

劉宇哲

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告曾日新即新宇企業社應將坐落基隆市○○區○○段000地號土地如附圖編號A1(面積148.83平方公尺)所示「鐵皮棚架含水塔」、編號C1(面積24.02平方公尺)所示「鐵皮棚架含看板」及坐落基隆市○○區○○段000地號土地如附圖編號A2(面積74.02平方公尺)所示「鐵皮棚架」、編號B(面積83.55平方公尺)所示「粉色二層組合屋」、編號C2(面積161.55平方公尺)所示「鐵皮棚架」拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告曾日新即新宇企業社、劉宇哲應連帶給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬捌仟零柒拾肆元，及被告曾日新即新宇企業社自民國一百一十四年六月三日起、被告劉宇哲自民國一百一十四年五月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告曾日新即新宇企業社、劉宇哲應自民國一百一十四年五月十二日起至返還第一項土地之日止，按日連帶給付原告新臺幣參仟肆佰參拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告曾日新即新宇企業社負擔百分之八十一，被告曾  
02 日新即新宇企業社、劉宇哲連帶負擔百分之十一，餘由原告負  
03 擔。

04 本判決第一項於原告以新臺幣貳佰玖拾參萬陸仟元供擔保後，得  
05 為假執行；但被告曾日新即新宇企業社如以新臺幣捌佰捌拾萬陸  
06 仟貳佰陸拾參元預供擔保，得免為假執行。

07 本判決第二項於原告以新臺幣參拾玖萬元供擔保後，得為假執  
08 行；但被告曾日新即新宇企業社、劉宇哲如以新臺幣壹佰壹拾陸  
09 萬捌仟零柒拾肆元預供擔保，得免為假執行。

10 本判決第三項所命給付部分，於各該給付期屆至時，原告每日以  
11 新臺幣壹仟壹佰肆拾伍元供擔保後，得為假執行；但被告曾日新  
12 即新宇企業社、劉宇哲如每日以新臺幣參仟肆佰參拾伍元預供擔  
13 保，得免為假執行。

14 原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、被告曾日新即新宇企業社（下稱曾日新）經合法通知，無正  
18 當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各  
19 款所列情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基  
21 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
22 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原  
23 告起訴請求：(一)曾日新應將坐落基隆市○○區○○段000○○  
24 00地號土地（下各稱系爭160地號土地、系爭169地號土地，  
25 合稱系爭土地）上之地上物拆除，並將該土地騰空返還原  
26 告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）106萬6,753元及  
27 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%之利  
28 息。(三)被告應自民國114年5月12日起至返還系爭土地之日  
29 止，按日連帶給付原告5,000元。嗣原告於本院審理時，經  
30 數次變更聲明後，最終確定變更聲明如後所示，核其所為變  
31 更、追加，所為請求之基礎事實同一，並擴張應受判決事項

01 之聲明，符合前揭規定，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，曾日新於109年6月  
04 29日偕同被告劉宇哲（下逕稱其名）為連帶保證人，與原告  
05 訂立土地租賃契約（下稱系爭租約），約定由曾日新向原告承  
06 租系爭土地面積241坪作為停車及自助洗車附屬設備使用，  
07 租期自109年7月1日起至114年1月31日止，每月租金含稅7萬  
08 2,119元。因曾日新未按時給付租金，原告已多次以存證信  
09 函通知曾日新繳納租金，均未獲置理，原告遂於113年9月20  
10 日以基隆大武崙郵局125號存證信函（下稱第125號存證信  
11 函）通知被告終止系爭租約，並限期被告恢復原狀返還土  
12 地，逾期將加計每日5,000元之懲罰性違約金，故系爭租約  
13 業已終止，曾日新即屬無權占有系爭土地，每月受有相當租  
14 金之不當得利，原告得依系爭租約及民法第767條、第179條  
15 規定，請求曾日新將坐落系爭土地上之地上物拆除後騰空返  
16 還，並給付租金、水電費、懲罰性違約金，與賠償無法律上  
17 原因占有系爭土地所受相當於租金之不當得利，劉宇哲為其  
18 連帶保證人，亦應負連帶賠償之責等語。並聲明：（一）曾日新  
19 應將坐落系爭160地號土地如基隆市地政事務所114年6月19  
20 日（114）基隆土丈字第056100號複丈成果圖（下稱附圖）編  
21 號A1所示鐵皮棚架含水塔（面積148.83平方公尺）、編號C1所  
22 示鐵皮棚架含看板（面積24.02平方公尺）拆除後返還該部分  
23 土地予原告。（二）曾日新應將坐落系爭169地號土地如附圖編  
24 號A2所示鐵皮棚架（面積74.02平方公尺）、編號B所示粉色二  
25 層組合屋（面積83.55平方公尺）、編號C2所示鐵皮棚架（面積  
26 161.55平方公尺）拆除後返還該部分土地予原告。（三）被告應  
27 連帶給付原告203萬0,743元，及自民事追加聲明狀送達翌日  
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）被告應自114  
29 年5月12日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告7萬  
30 2,119元。（五）被告應自114年5月12日起至返還系爭土地之日  
31 止，按日連帶給付原告5,000元。（六）准供擔保宣告假執行。

01 二、被告抗辯略以：

02 (一)劉宇哲部分：伊於111年9月間因洗車場股東變更，要求曾日  
03 新應更換系爭租約之連帶保證人，曾日新應允於111年10月3  
04 1日之前完成連帶保證人變更手續，伊又於111年9月20日聯  
05 絡原告公司員工陳義德，討論變更系爭租約之連帶保證人，  
06 陳義德並回覆原告同意更換連帶保證人，之後數次與原告承  
07 辦人聯絡過程，原告承辦人均無提出原告不同意或否定更換  
08 連帶保證人之意思，伊甚至前往原告公司開會洽談變更契約  
09 及連帶保證人事項，惟曾日新未與原告完成連帶保證人變更  
10 手續，非可歸責於伊；原告請求每日5,000元之違約金，高  
11 於系爭土地租金，應予酌減等語。並答辯聲明：原告之訴駁  
12 回。

13 (二)曾日新經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀提  
14 出聲明或陳述。

15 三、原告主張曾日新於109年6月29日偕同劉宇哲為連帶保證人，  
16 與原告訂立系爭租約，約定由曾日新向原告承租系爭土地面  
17 積241坪作為停車及自助洗車附屬設備使用，租期自109年7  
18 月1日起至114年1月31日止，自111年2月1日起每月租金含稅  
19 7萬2,119元，曾日新自113年4月1日起未再給付租金予原  
20 告，且積欠水電費6萬1,753元，原告於113年6月13日、113  
21 年6月23日、113年7月16日以存證信函催告曾日新繳納租  
22 金，再以第125號存證信函通知被告終止系爭租約等情，已  
23 提出系爭租約、基隆大武崙郵局78、81、93號存證信函、第  
24 125存證信函及收件回執等件影本為證，且為劉宇哲所不爭  
25 執，而曾日新已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日  
26 不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3  
27 項本文準用第1項本文規定，對於原告主張之事實視為自  
28 認，堪認原告此部分主張為真正。

29 四、原告主張曾日新於系爭租約終止後，迄未依約將系爭土地騰  
30 空恢復原狀返還予原告，而無權占有系爭土地，受有相當於  
31 租金之不當得利，並應給付租金、違約金，劉宇哲應與曾日

01 新就系爭租約債務之履行負連帶給付之責等情，為劉宇哲所  
02 否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

03 (一)關於原告請求騰空並返還占用土地部分：

04 1.承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
05 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
06 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；承租人於租賃關  
07 係終止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1  
08 項、第455條前段分別定有明文。

09 2.系爭租約第4條約定租金按月計收，並於每月10日以前支  
10 付，第6條約定租金遲付已逾期達2個月者，原告通知曾日新  
11 限期改善，屆期未改善，原告得終止契約，收回土地並沒收  
12 押租金(本院卷第32頁)。曾日新自113年4月1日即有欠租情  
13 事，原告於113年6月13日、113年6月23日、113年7月16日以  
14 存證信函催告曾日新於函到7日內給付積欠租金，並分別於1  
15 13年6月17日、同年7月2日、同年7月17日送達曾日新，曾日  
16 新逾期未繳納租金，原告嗣以第125號存證信函通知被告終  
17 止系爭租約，該函於113年9月23日送達曾日新，有收件回執  
18 可憑(本院卷第219頁至第224頁、第42頁)，原告與曾日新之  
19 租賃關係於113年9月23日合法終止，堪予認定。

20 3.系爭租約第9條約定：「契約約定之租期屆滿或依約定終止  
21 契約時，除已於期限屆滿前簽訂新契約，或原承租人簽訂新  
22 契約者外，應依下列方式辦理：(一)除甲方(即原告)同意保  
23 留設施外，乙方(即曾日新)應即將其於租賃期間設置設施  
24 拆(移)除，騰空恢復原狀歸還，於期限屆滿日點交予甲  
25 方，並拍照存證及繳清欠款。」(本院卷第34頁)。系爭租  
26 約已於113年9月23日終止，曾日新自系爭租約終止後，仍繼  
27 續無權占用系爭160地號土地如附圖編號A1所示鐵皮棚架含  
28 水塔(面積148.83平方公尺)、編號C1所示鐵皮棚架含看板  
29 (面積24.02平方公尺)及系爭169地號土地如附圖編號A2所示  
30 鐵皮棚架(面積74.02平方公尺)、編號B所示粉色二層組合屋  
31 (面積83.55平方公尺)、編號C2所示鐵皮棚架(面積161.55平

01 方公尺)，業經本院於114年7月21日會同兩造至現場勘驗測  
02 量，並囑託基隆市地政事務所測量明確，有本院勘驗筆錄、  
03 現場照片及基隆市地政事務所114年9月8日基地所測字第114  
04 0203519號函暨附圖在卷足憑，是原告依前揭約定，請求曾  
05 日新拆除附圖編號A1、A2、B、C1、C2所示地上物後返還占  
06 用之土地，為有理由，應予准許。原告另依民法第767條規  
07 定為同一請求部分，無庸論斷。

08 (二)關於原告請求113年4月1日至同年9月23日之租金及水電費部  
09 分：

10 1.系爭租約第9條第1項約定自111年2月1日起至114年1月31日  
11 止，租金每月每坪285元(未稅)，租用總坪數為241坪；第11  
12 條約定水、電費用計費期間1個月，依據單獨所設置水、電  
13 錶度數計價，水費每度按16.5元計收，電費夏季(6-9月)每  
14 度計收7元，其他月份計收5元。

15 2.曾日新積欠自113年4月1日起至113年9月23日之租金41萬5,8  
16 86元【計算式： $241 \times 285 \text{元} \times 1.05 = 7 \text{萬}2,119 \text{元}$ ， $(7 \text{萬}2,119$   
17  $\text{元} \times 5 + 7 \text{萬}2,119 \text{元} \div 30 \times 23 = 41 \text{萬}5,886 \text{元})$ ，元以下四捨五  
18 入，下同】，及自113年2月1日至113年5月31日水電費共計6  
19 萬1,753元，原告依系爭租約第9條第1項、第11條約定，請  
20 求租金41萬5,886元、水電費6萬1,753元，為有理由。

21 (三)關於原告請求違約金部分：

22 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約  
23 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總  
24 額。其約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行債  
25 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
26 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  
27 之賠償總額。民法第250條定有明文。準此，除當事人另有  
28 訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額  
29 (最高法院95年度台上字第627號判決意旨參照)。查系爭  
30 租約第9條第4項約定：「契約約定之租期屆滿或依約定終止  
31 契約時，乙方逾期仍未騰空返還租賃土地，每逾一日乙方應

01 給付5,000元。」核其約定意旨，係約定曾日新違反約定，  
02 不履行返還系爭土地義務，應按日給付5,000元，迄至返還  
03 系爭土地為止，且兩造未明訂為懲罰性違約金，堪認該約定  
04 乃損害賠償總額預定性質之違約金。

05 2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第25  
06 2條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依  
07 一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及  
08 債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡  
09 量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台簡上  
10 字第20號判決意旨參照）。劉宇哲抗辯系爭租約第9條約定  
11 之違約金過高，應酌減為每日1,000元等語。查兩造約定每  
12 坪每月租金為285元，每月租金6萬8,685元（未稅，含稅為7  
13 萬2,119元），每日租金為2,290元（計算式：6萬8,685元÷30  
14 =2,290元），而內政部公布之住宅租賃定型化契約（下稱  
15 定型化契約）應記載及不得記載事項，其應記載事項十五關  
16 於租賃住宅之返還，得記載於租賃關係消滅時，承租人未將  
17 租賃住宅返還出租人時，出租人得請求未返還租賃住宅期間  
18 之相當月租金額，及相當於月租金額計算之違約金至返還止  
19 之內容，該定型化契約有關住宅租賃關係消滅時得記載之違  
20 約金內容，乃主管機關綜合考量承租人未返還租賃物，可能  
21 導致出租人損害之相關因素後，得出相當之月租金額及相當  
22 月租金額之違約金為出租人之合理損害，具參考之價值。又  
23 原告因曾日新未依約回復原狀返還系爭土地，除受有租金之  
24 損害外，其為收回系爭土地支出之相關費用，亦為其損害之  
25 一部分，本院審酌上情，並參酌內政部前開定型化契約內  
26 容，認系爭租約第9條約定之違約金，應酌減至按租金額1.5  
27 倍即每日3,435元（計算式：2,290元×1.5=3,435元）計算  
28 之違約金，足以彌補原告因曾日新違約所受損害及達成系爭  
29 租約第9條約定目的在促使曾日新遵約履行意旨。原告請求  
30 自第125號存證信函通知曾日新30日返還系爭土地翌日即113  
31 年10月23日起至114年5月11日止之違約金69萬0,435元（計

01 算式：201×3,435元＝69萬0,435元），及自114年5月12日起  
02 至返還系爭土地之日止，按日給付違約金3,435元，應予准  
03 許，逾此部分之違約金金額，核屬過高，不應准許。

04 (四)關於原告請求相當於租金之不當得利部分：

05 兩造於系爭租約第4條約定之每日5,000元違約金，屬於損害  
06 賠償總額預定之性質，已如前述，原告不能再依民法第179  
07 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，故原告依民  
08 法第179條規定，請求被告自113年9月24日起至返還系爭土  
09 地之日止，按月給付相當於租金之不當得利7萬2,119元，為  
10 無理由。

11 (五)關於原告請求劉宇哲與曾日新負連帶給付責任部分：

12 1.稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務  
13 時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定  
14 外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主  
15 債務之負擔，為民法第739條、第740條所明定。又就承租人之  
16 債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止  
17 後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高  
18 法院87年度台上字第2428號判決意旨參照）。查劉宇哲為系  
19 爭租約曾日新之連帶保證人（本院卷第36頁），就曾日新對  
20 原告所負上開租金、水電費、違約金債務，自應負連帶給付  
21 責任。

22 2.劉宇哲雖辯稱：原告已同意變更連帶保證人，僅因曾日新避  
23 不見面無法辦理變更，故不可歸責於伊云云。查曾日新與原  
24 告簽立之系爭租約，租賃期間自109年7月1日起至114年1月3  
25 1日止，並約定由劉宇哲擔任系爭租約之連帶保證人，可見  
26 連帶保證契約與系爭租約之期限一致，且依系爭租約第9條  
27 第4項約定，係以返還系爭土地時為違約金計算之終止日。  
28 然依劉宇哲所提LINE對話截圖及錄音譯文，僅能證明劉宇哲  
29 曾向原告承辦人陳義德表示曾日新同意變更連帶保證人，但  
30 曾日新並未與原告辦理連帶保證人變更手續，無法證明原告  
31 同意與劉宇哲終止連帶保證契約，且劉宇哲聲請訊問之證人

01 吳俊秀亦到庭證稱：原告當時承辦人說只要曾日新出面與原  
02 告重新辦理，就可以更換承租人名字及連帶保證人，結果因  
03 曾日新早就失聯，所以這件事情就沒有辦法辦理等情（本院  
04 卷第215頁），更可證明劉宇哲仍為系爭租約曾日新之連帶保  
05 證人，劉宇哲所辯，不足採信。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約第9條第1項約定，請求曾日新拆  
07 除如附圖編號A1所示鐵皮棚架含水塔(面積148.83平方公  
08 尺)、編號A2所示鐵皮棚架(面積74.02平方公尺)、編號B所  
09 示粉色二層組合屋(面積83.55平方公尺)、編號C1所示鐵皮  
10 棚架含看板(面積24.02平方公尺)、編號C2所示鐵皮棚架(面  
11 積161.55平方公尺)，並騰空遷讓返還該部分土地，與依系  
12 爭租約第4條、第9條、第11條約定及連帶保證法律關係，請  
13 求被告連帶給付116萬8,074元(計算式：租金41萬5,886元＋  
14 水電費6萬1,753元＋違約金69萬0,435元＝116萬8,074  
15 元)，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即曾日新自114年6  
16 月3日起(本院卷第99頁、第101頁)、劉宇哲自114年5月30日  
17 起(本院卷第103頁)，均至清償日止，按週年利率5%計算之  
18 利息，並自114年5月12日起至返還系爭土地之日止，按日連  
19 帶給付違約金3,435元，為有理由，應予准許，逾此範圍之  
20 請求，為無理由，應予駁回。

21 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分與民  
22 事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金  
23 額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌  
24 定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。至原告敗  
25 訴部分，假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經  
27 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
28 敘明。

29 八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
30 文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

民事第一庭法官 陳湘琳

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

以上正本係照原本作成。

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書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 114 年 10 月 23 日

書記官 洪儀君