

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第198號

原告 藍旭男
訴訟代理人 藍百司
曾至楷律師
王仁聰律師

上一人
複代理人 阮紹鉸律師

被告 韓八餐飲股份有限公司

法定代理人 李淑芬
訴訟代理人 陳俊雄

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年1月8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、三號全棟房屋暨
如附件所示停車空間回復至如附件所示原狀並遷讓返還予原告。

被告應將韓八餐飲股份有限公司登記地址自門牌號碼高雄市○○
區○○路○號、三號辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣陸佰貳拾參萬貳仟玖佰肆拾壹元，及自民
國一百一十三年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

被告應自民國一百一十三年十月二十六日起至回復原狀遷讓返還
第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌拾萬元。

被告應自民國一百一十三年十月二十九日起至回復原狀遷讓返還
第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟肆佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾萬柒仟柒佰元為被告供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰壹拾貳萬參仟壹佰元為
原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第三項於原告以新臺幣貳佰零柒萬柒仟陸佰肆拾柒元為被
02 告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰貳拾參萬貳仟玖
03 佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第四項於原告就各到期部分以新臺幣貳拾陸萬陸仟陸佰柒
05 拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺
06 幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 本判決第五項於原告就各到期部分以新臺幣肆佰陸拾柒元為被告
08 供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣壹仟肆佰
09 元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分

13 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
14 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文
16 。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴
17 之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請
18 求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用
19 ，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟。經查
20 ，本件原告變更聲明如下述：

21 (一)原告原以韓八餐飲股份有限公司（下稱韓八公司）、陳俊雄
22 為被告，起訴時訴之聲明為：1.被告應連帶將門牌號碼高雄
23 市○○區○○○路0 ○0 號全棟房屋（即高雄市○○區○○
24 段0000○0000○號建物，下稱系爭房屋）暨停車空間（即系
25 爭房屋之車位）回復原狀並遷讓返還予原告；2.被告應連帶
26 將韓八公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○路0 ○
27 0 號辦理遷出登記；3.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）
28 1,832,941 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
29 週年利率5 %計算之利息；4.被告應自民國113年3月1日
30 起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告
31 120萬元；5.被告應自113年3月4日起至回復原狀遷讓返

01 還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告5萬元；6.願供擔
02 保，請准宣告假執行（見本院審重訴卷第8至9頁）。

03 (二)嗣原告於113年10月24日提出民事準備(二)暨訴之變更狀，撤
04 回對陳俊雄之起訴，並變更訴之聲明為：1.韓八公司應將系
05 爭房屋暨停車空間回復原狀並遷讓返還予原告；2.韓八公司
06 應將韓八公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○路0
07 ○0號辦理遷出登記；3.韓八公司應給付原告1,832,941元
08 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息；4.韓八公司應自租約終止之日起至回復原狀遷
10 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告120萬元；5.韓八公
11 司應自租約終止後第4日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之
12 日止，按日給付原告5萬元；6.願供擔保，請准宣告假執行
13 （見本院重訴卷第81至82頁）。

14 (三)原告再於113年10月24日言詞辯論期日追加備位聲明，備位
15 聲明為：1.韓八公司應將系爭房屋暨停車空間回復原狀並遷
16 讓返還予原告；2.韓八公司應將韓八公司登記地址自門牌號
17 碼高雄市○○區○○○路0○0號辦理遷出登記；3.韓八公
18 司應給付原告6,232,941元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.韓八公司應
20 自租約終止之日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按
21 月給付原告120萬元；5.韓八公司應租約終止後第4日起至
22 回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告5萬元；
23 6.願供擔保，請准宣告假執行（見本院重訴卷第77頁）。

24 (三)原告末於114年1月8日言詞辯論期日，將訴之聲明變更為
25 ：1.韓八公司應將系爭房屋暨如兩造於109年9月29日簽訂
26 並經公證之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）附圖（即本院
27 審重訴卷第74、75頁，即如附件所示）所示停車空間回復至
28 如系爭租約附圖所示原狀並遷讓返還予原告；2.韓八公司應
29 將韓八公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○路0○
30 0號辦理遷出登記；3.韓八公司應給付原告6,232,941元，
31 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%

01 計算之利息；4.韓八公司應自民事準備(二)暨訴之變更狀送達
02 被告翌日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
03 原告120萬元；5.韓八公司應自民事準備(二)暨訴之變更狀送
04 達被告後第4日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按
05 日給付原告5萬元；6.願供擔保，請准宣告假執行（見本院
06 重訴卷第127頁）。

07 (四)原告所為上開訴之聲明變更、請求金額增加，與原訴之原因
08 事實有社會事實上之共通性及關聯性，證據資料共同而得加
09 以利用，符合請求之基礎事實同一、擴張及減縮應受判決事
10 項之聲明，揆諸前揭規定及說明，均應予准許。

11 二、韓八公司經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場
12 ，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請
13 ，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：

16 (一)原告與韓八公司籌備處發起人李淑芬於109年9月29日簽立
17 並經公證之系爭租約，由韓八公司籌備處向原告承租原告所
18 有之系爭房屋暨停車空間，嗣韓八公司於109年11月19日完
19 成設立登記，其代表人亦為李淑芬，依「法人同一體說」之
20 見解，系爭租約既係韓八公司於籌備期間由發起人簽訂，韓
21 八公司完成設立登記後，系爭租約之租賃法律關係即當然歸
22 屬於韓八公司。

23 (二)系爭租約約定之租期係自109年10月1日至119年12月31日
24 ，其中109年10月1日至109年12月31日為租金全免之裝潢
25 期，110年1月1日至114年12月31日之月租金為80萬元，
26 115年1月1日至119年12月31日之月租金為100萬元，韓
27 八公司並應於每年1月1日前交付當年度每月1日兌現之租
28 金支票12張予原告。又依上開約定，韓八公司本應於113年
29 1月1日以前交付113年度每月1日兌現之租金支票12張予
30 原告，惟韓八公司之法定代理人李淑芬迄至原告提起本件訴
31 訟時，仍未給付113年任何一期租金，顯已遲付租金逾3個

01 月以上，原告分別於113年1月17日、同年2月2日、同年
02 2月20日寄發存證信函予韓八公司，催告韓八公司依約交付
03 113年度12張租金支票、欠繳113年度1、2月份租金，並
04 提前通知原告得於積欠租金逾2個月終止系爭租約等事宜，
05 惟韓八公司收受上開存證信函後均無任何回應；原告於起訴
06 後再以民事準備(二)暨訴之變更狀之送達，主張系爭租約第21
07 條約定不得以押租金抵扣租金，縱使可以抵扣，斯時韓八公
08 司亦已積欠逾2個月租金，以此為由終止系爭租約（見本院
09 重訴卷第127頁，原告表示逕以此主張終止系爭租約，其餘
10 不再主張，故先前提出之其他理由即不再贅列），並以民事
11 準備(二)暨訴之變更狀送達韓八公司之日為租約終止日，原告
12 自得在系爭租約終止後請求韓八公司將系爭房屋暨系爭租約
13 附圖所示停車空間回復至如系爭租約附圖所示原狀並遷讓返
14 還予原告。

15 (三)另系爭租約既經合法提前終止，韓八公司占有系爭房屋即無
16 正當權源，依系爭租約第13條約定，其應於終止後3日內將
17 增設、改造或裝飾物品，室內外修繕及外觀等裝潢、設備、
18 傢俱雜物、器物等全數清空、回復至出租前竣工圖之原狀，
19 否則原告即得依系爭租約第14條約定，將韓八公司所有遺留
20 物、增設、改造或裝飾物品等視為廢棄物自行清空、回復原
21 狀；又原告簽立系爭租約時，考量雙方租期達10年，為便利
22 韓八公司經營餐廳、管理營業，同意韓八公司以系爭房屋門
23 牌號碼作為登記地址辦理公司設立登記，此係原告為使租賃
24 法律關係便於遂行而容許為公司登記，因系爭租約終止後回
25 復原狀之範圍，本即包含韓八公司應將公司登記地址自系爭
26 房屋辦理遷出登記，復因公司登記涉及向主管機關申請，遷
27 出登記勢必需要韓八公司協力為一定行為，原告乃依系爭租
28 約第4條、第13條、第19條約定，請求韓八公司將公司登記
29 地址自系爭房屋辦理遷出登記。

30 (四)韓八公司迄未給付113年1月、2月之月租金各80萬元，且
31 韓八公司依系爭租約第8條約定應自行繳納其營業所生之水

01 電費、瓦斯費，卻積欠系爭房屋103年1月份電費232,941
02 元未為繳納；另系爭租約於民事準備(二)暨訴之變更狀送達韓
03 八公司之日終止，原告自得就113年5月9日至同年10月24
04 日之租金440萬元（計算式：80萬元×5.5月＝440萬元）請
05 求韓八公司給付，故依民法第439條、系爭租約第8條約定
06 請求韓八公司給付6,232,941元（計算式：80萬元＋80萬元
07 ＋232,941元＋440萬元＝6,232,941元）。

08 (五)又系爭租約已提前終止，韓八公司自無正當法律權源繼續占
09 有系爭房屋，因而獲有相當於租金行情之利益，而韓八公司
10 實際經營者陳俊雄多次以韓八公司負責人名義公告盤讓、轉
11 租系爭房屋予第三人，對外公開主張系爭房屋目前月租金行
12 情為120萬元至150萬元，乃以陳俊雄自陳最低月租金120
13 萬元計算無權占有系爭房屋獲得相當於租金之不當得利數
14 額，是韓八公司應自民事準備(二)暨訴之變更狀送達被告即系
15 爭租約終止之日翌日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日
16 止，按月給付原告120萬元。此外，系爭租約第13條約定「
17 租期屆滿或中途終止租約時，乙方（即韓八公司）應三日內
18 搬遷，應將租賃物予以清空交還甲方（即本件原告），不得
19 有任何要求，如有遲延，每逾限1日，應給付甲方新臺幣伍
20 萬元之違約金」，其約定內容係以強制債務履行為目的，確
21 保債權效力之強制罰，具有懲罰性質，應屬懲罰性違約金，
22 即原告除得請求給付相當於租金之不當得利，以填補損害外
23 ，尚得按日請求賠償懲罰性違約金；從而，系爭租約既於民
24 事準備(二)暨訴之變更狀送達後提前終止，韓八公司本應於3
25 日內搬遷卻未為之，原告自得請求韓八公司自民事準備(二)暨
26 訴之變更狀送達被告（即契約終止之日）後第4日起至回復
27 原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付懲罰性違約金5萬
28 元，迄至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止。

29 (六)為此，爰依民法第179條、第439條、第455條前段、第76
30 7條第1項前段、中段等規定，暨系爭租約第4條、第8條
31 、第11條、第13條、第16條及第19條等約定提起本件訴訟等

01 語。並聲明：1. 韓八公司應將系爭房屋暨如系爭租約附圖
02 (即本院審重訴卷第74、75頁)所示停車空間回復至如系爭
03 租約附圖所示原狀並遷讓返還予原告；2.韓八公司應將韓八
04 餐飲股份有限公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○○
05 路0 ○0 號辦理遷出登記；3.韓八公司應給付原告6,232,94
06 1 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5 %計算之利息；4.韓八公司應自民事準備(二)暨訴之變更狀
08 送達被告翌日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按月
09 給付原告120 萬元；5.韓八公司應自民事準備(二)暨訴之變更
10 狀送達被告後第4 日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止
11 ，按日給付原告5 萬元；6.願供擔保，請准宣告假執行（假
12 執行僅針對辦理遷出登記以外之請求，見本院重訴卷第103
13 頁）。

14 二、韓八公司未於最終言詞辯論期日到庭，惟其前以：韓八公司
15 當初用7 千多萬元去裝修並承租10年，後因新冠肺炎而無法
16 經營下去，且虧錢股東並無意願增資，故欲終止系爭租約，
17 餐廳約於112 年12月底左右結束，有透過仲介聯絡原告要終
18 止租約並讓別人盤讓，談了好幾次，原告也答應我們盤讓，
19 於113 年5 月份亦有跟律師表示如果不讓韓八公司盤讓，可
20 以馬上還，這期間亦不斷有仲介表示其已和原告談好讓別人
21 盤讓後繼續經營，另兩造之前談和解時亦已講好相關條件，
22 即韓八公司可以搬走即搬走，不能搬走由原告處理，以現況
23 交屋，原告不再請求租金及其餘費用；而韓八公司為股份有
24 限公司，公司資產沒有就沒有了，請依法判決，並希望與原
25 告和解，可盡快使原告出租等語資為抗辯。並聲明：原告之
26 訴駁回。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)按公司於籌備設立或變更組織期間，與成立或變更組織後之
29 公司屬於同一體，該籌備設立或變更組織期間公司之法律關
30 係即係成立或變更組織後公司之法律關係。是於設立或變更
31 組織登記前，由發起人或主要股東或其授權之人，為籌備設

01 立或變更組織中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於
02 公司設立或變更組織登記以後，自應歸由公司行使及負擔，
03 此乃基於「法人同一體說」之當然解釋（最高法院106 年度
04 台上字第1720號判決意旨參照）。查原告主張其與韓八公司
05 籌備處發起人李淑芬於109 年9 月29日簽立系爭租約並經公
06 證，由韓八公司籌備處向原告承租原告所有之系爭房屋暨停
07 車空間，嗣韓八公司於109 年11月19日完成設立登記，其代
08 表人亦為李淑芬，揆諸前揭說明，系爭租約之權利義務自應
09 歸由韓八公司行使及負擔，租賃之法律關係亦當然歸屬於韓
10 八公司，是原告主張洵屬有據。

11 (二)次按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲
12 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租
13 人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
14 者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規
15 定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
16 延給付逾2 個月時，始得終止契約，民法第439 條前段、第
17 440 條第1 項及第2 項分別定有明文。又押租金之主要目的
18 在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消
19 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
20 租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631
21 號判決意旨參照）。經查：

22 1.原告主張韓八公司自113 年1 月起至今迄未給付租金，亦未
23 給付113 年1 月份之電費，韓八公司就此事實亦不爭執（僅
24 抗辯業已與原告達成和解，約定現狀交屋，原告不再請求租
25 金及其餘費用云云），而系爭租約固於第21條約定「本契約
26 之押租金係做租賃物設備、結構安全等之保證用，如積欠租
27 金乙方不得主張以押租金抵扣租金。」（見本院審重訴卷第
28 73頁），惟上開約定僅在限制韓八公司不得主張以押租金抵
29 扣租金，並非表示原告不得在韓八公司積欠租金及費用時以
30 押租金抵扣租金，此由系爭租約第1 頁「押租金或擔保金」
31 欄位右方載明「乙方交付甲方之上列金額，於租賃關係消

01 減，乙方搬遷時，甲方應無息退還。但乙方積欠租金及費用
02 等債務時，甲方得扣抵之」（見本院審重訴卷第71頁），足
03 見原告仍得以韓八公司交付之押租金抵充韓八公司積欠之租
04 金及費用。又原告係以民事準備(二)暨訴之變更狀送達被告終
05 止系爭租約，而上開書狀係於113年10月25日送達韓八公司
06 法定代理人（見本院重訴卷第95頁送達證書），則迄至113
07 年10月24日止，共計9月又24日，每月租金以80萬元計算，
08 共積欠之租金為7,819,355元（計算式：80萬元×9月+80
09 萬元÷31日×24日=7,819,355元，元以下四捨五入），加計
10 原告主張韓八公司積欠之113年1月份電費232,941元（此
11 部分業據原告提出原證九之暫停供電通知單為憑，見本院審
12 重訴卷第111至112頁），總計8,052,296元，而韓八公司
13 所交付之押租金為180萬元（見本院審重訴卷第71頁系爭租
14 約第1頁「押租金或擔保金」右方欄位），抵充後韓八公司
15 仍積欠原告6,252,296元，業已遠逾2個月之租金數額，原
16 告據此以民事準備(二)暨訴之變更狀終止系爭租約，應屬有
17 據，系爭租約即於113年10月25日終止。

18 2.至韓八公司雖以前詞置辯，然經本院通知韓八公司聲請之證
19 人即仲介人員鄭介文到庭證稱：我是本件兩造租賃事宜之仲
20 介，當時我負責租賃條件的協議溝通，後續韓八公司積欠租
21 金已經有一段時間了才提出經營上的需求，但沒有提到終止
22 租約，僅有提到盤讓，沒有講到盤讓的條件，我有向原告的
23 兒子藍百司轉達，他說先把積欠的租金補進來，給一個月的
24 盤讓時間到113年2月29日，租金條件沒有提到，但有說到
25 一個月盤讓期間積欠的租金要照常給付，且如果有盤讓人出
26 現也要經過原告同意，後來我有轉告陳俊雄，也有告知如果
27 113年2月29日沒有盤讓也沒有給付租金，原告會發存證信
28 函做終止租約或請求返還房屋的動作，接下來就由陳俊雄自
29 己去進行，我就沒有參與，不過韓八公司或陳俊雄在113年
30 2月29日並沒有提出願意承接的盤讓人，另外當初應該是沒
31 有提到韓八公司將可以搬走的東西搬走，不能搬走的東西就

01 由原告處理，現況交屋，原告不再請求租金及其餘費用等內
02 容，即便有這樣的內容，也應該是我建議韓八公司釋出善意
03 的條件，讓我可以和原告協調，這是我自己的好意，但不是
04 原告也同意的條件與內容，至於我到底有沒有這樣建議或跟
05 原告講，我忘記了，只是確定原告並沒有同意讓韓八公司這
06 樣處理等語在卷（見本院重訴卷第124 至126 頁），足徵兩
07 造並未就終止系爭租約、積欠租金及費用等節達成和解；除
08 此之外，韓八公司即未再提出其他證據以實其說，自難為其
09 有利之認定。

10 3.又承前所述，系爭租約終止前，韓八公司積欠原告租金暨電
11 費，在抵充押租金後仍積欠原告共計6,252,296 元，則原告
12 請求被告給付6,232,941 元，及自起訴狀繕本送達翌日即11
13 3年4月13日（見本院審重訴卷第133頁送達證書）起至清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

15 (三)再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
16 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條
17 前段及第767條第1項前段亦有明文。另系爭租約第4、13
18 、19條約定「甲方同意乙方就租賃物，為使用之便利或美觀
19 而增設，改造或裝飾，由其費用由乙方自理，租期屆滿或中
20 途終止租約時，應將租賃物予以清空，不得要求甲方補償，
21 並租賃物如有毀損，乙方應於租賃到期時負責賠償之。」、
22 「租期屆滿或中途終止租約時，乙方應三日內搬遷，應將租
23 賃物予以清空交還甲方，不得有任何要求，如有遲延，每逾
24 限一日，應給付甲方新台幣伍萬元之違約金。」、「乙方得
25 依法申請修繕租賃物之室內及外觀；租期屆滿或中途終止租
26 約時，須將租賃物回復至竣工圖狀態（如附件），若屆時甲
27 方同意乙方得不回復至竣工圖之狀態。」（見本院審重訴卷
28 第72至73頁）。查系爭租約既經原告合法終止，韓八公司即
29 無合法占有使用系爭房屋暨停車空間之權源，自屬無權占有
30 ，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段等規定
31 及系爭租約第4、13、19條約定，請求韓八公司將系爭房屋

01 暨如系爭租約附圖（即附件）所示停車空間回復至如系爭租
02 約附圖所示原狀並遷讓返還予原告，自屬有據。又韓八公司
03 之公司登記地址即係在系爭房屋，有股份有限公司變更登記
04 表、經濟部商業司商工登記公示資料附卷可稽（見本院重訴
05 卷第53、107 頁），而系爭租約業經終止，韓八公司復無占
06 用系爭房屋之正當權源，其仍將上開公司登記地址登記於系
07 爭房屋，自屬妨害原告就系爭房屋所有權行使，揆諸前揭規
08 定，原告自得本於所有權請求韓八公司將韓八公司登記地址
09 自門牌號碼高雄市○○區○○○路0 ○0 號辦理遷出登記。

10 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
12 第179 條規定甚明，而無權占有他人之土地，可能獲得相當
13 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
14 1695號裁判意旨可資參照），故如無權占有他人之房屋，加
15 害人應返還之不當得利之範圍，亦應為相同解釋，為相當於
16 租金之利益。經查，系爭租約既已經原告合法終止在案，韓
17 八公司仍繼續無權占有使用系爭房屋，即屬無法律上之原因
18 而受有利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害，復審酌
19 韓八公司於110 年1 月1 日至114 年12月31日期間，係以每
20 月80萬元之代價向原告承租系爭房屋，雙方並已預計租金漲
21 跌而約定自115 年1 月1 日起至119 年12月31日止之租金為
22 每月100 萬元，則以每月80萬元評價原告所受損害之價額，
23 應屬妥適。而原告雖主張韓八公司實際經營者陳俊雄多次以
24 韓八公司負責人名義公告盤讓、轉租系爭房屋予第三人，對
25 外公開主張系爭房屋目前月租金行情為120 萬元至150 萬元
26 ，故請求以每月120 萬元計算相當於租金之不當得利數額云
27 云，惟每月120 萬元僅為陳俊雄自己在臉書貼文所宣稱之租
28 金價格（見本院審重訴卷第99至106 頁），並非租賃市場上
29 之實際客觀行情，尚難僅以此宣稱內容逕為認定；除此之外
30 ，原告即未能再行提出其他證據佐證系爭房屋目前在租賃市
31 場上之租金行情資料，自難為原告有利之認定，故原告請求

01 僅在每月80萬元範圍內應予准許。

02 (五)另按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不
03 履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約
04 約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約
05 金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其
06 修正理由自明。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數
07 額，同法第252條亦有規定。至於是否相當，即須依一般客
08 觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能
09 依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌之標準。倘違
10 約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際所受
11 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高
12 (最高法院110年度台上字第1582號判決意旨參照)。經查
13 ，原告雖主張系爭租約第13條約定「租期屆滿或中途終止租
14 約時，乙方(即韓八公司)應三日內搬遷，應將租賃物予以
15 清空交還甲方(即本件原告)，不得有任何要求，如有遲
16 延，每逾限1日，應給付甲方新臺幣伍萬元之違約金」，其
17 內容係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具
18 有懲罰性質，應屬懲罰性違約金云云，然違約金約定之目的
19 本即在確保債務之履行，尚無從以強制履行為目的即認係屬
20 懲罰性違約金，而兩造既未於系爭租約載明此係屬懲罰性違
21 約金，揆諸上開說明，性質上概屬賠償總額預定性之違約金
22 ；又考量本件如韓八公司能依約履行，原告得如期取回系爭
23 房屋予以利用，現因韓八公司未能按時搬遷，原告即無法享
24 受得再利用系爭房屋之利益，並斟酌客觀經濟環境、投資報
25 酬率、交易市場價格變化等一切情況，認系爭租約第13條約
26 定韓八公司未能於3日內搬遷並將系爭房屋清空交還之違約
27 金每日5萬元，一個月之違約金即高達約150萬元，逾韓八
28 公司承租價格每月80萬元將近2倍，尚嫌過高，考量每月租
29 金價格、物價波動、使用預期利益之損失、法定利率標準暨
30 原告尚給予3日緩衝等因素，應酌減為按每日1,400元計
31 算，較為適當。從而，原告請求韓八公司應自系爭租約終止

01 日後第4日即113年10月29日起至回復原狀遷讓返還系爭房
02 屋之日止，按日給付違約金1,400元範圍內，為有理由，逾
03 此範圍則應予駁回。

04 四、綜上所述，原告依民法第179條、第439條、第455條前段
05 、第767條第1項前段、中段等規定，暨系爭租約第4條、
06 第8條、第11條、第13條、第16條及第19條等約定，請求韓
07 八公司應將系爭房屋暨如系爭租約附圖（即本院審重訴卷第
08 74、75頁）所示停車空間回復至如系爭租約附圖所示原狀並
09 遷讓返還予原告，並應將韓八餐飲股份有限公司登記地址自
10 門牌號碼高雄市○○區○○○路0○0號辦理遷出登記，及
11 應給付原告6,232,941元及自113年4月13日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息；另應自113年10月26日起
13 至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告80萬元
14 暨應自113年10月29日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日
15 止，按日給付違約金1,400元，為有理由，應予准許，逾此
16 範圍之請求為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保，聲
17 請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，
18 另依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告韓八公司預
19 供擔保後亦得免為假執行；至原告敗訴部分，假執行之聲請
20 因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
22 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

23 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
24 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、
25 第392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

27 民事第四庭 法官 王宗羿

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

