

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第128號

上訴人 睦工場股份有限公司

法定代理人 黃森煌

訴訟代理人 陳柏愷律師

被上訴人 串門子雲盟事業股份有限公司

法定代理人 蔡良敏

訴訟代理人 劉大正律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年2月25日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第1786號第一審判決提起上訴，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

二、被上訴人應自高雄市○○區○○路00號2樓房屋遷出，並回復原狀後，返還予上訴人。

三、被上訴人應自民國112年7月1日起至返還高雄市○○區○○路00號2樓房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人新臺幣3萬5,000元。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔66%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、上訴人起訴主張：兩造前於民國109年4月5日簽立場地租用
03 協議書，就上訴人有經營管理權利之高雄市○○區○○路00
04 號2樓空間(下稱系爭房屋)，由被上訴人向上訴人承租，租
05 期3年，迄至112年4月30日期滿(下稱系爭A租約)，依系爭A
06 租約第7條第1項約定，請求被上訴人自系爭房屋遷出，並將
07 系爭房屋回復原狀返還，另依系爭A租約第7條第2項約定，
08 以最後月租金之2倍計算，請求被上訴人給付違約金。並於
09 原審聲明：(一)被上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋回
10 復原狀返還予上訴人；(二)被上訴人應自112年5月1日起至返
11 還系爭房屋予上訴人之日止，按月給付上訴人新臺幣(下同)
12 7萬元；(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被上訴人則以：被上訴人於系爭A租約期滿前，與系爭房屋
14 之所有人樂拓可福事業股份有限公司(下稱樂拓可福公
15 司)，已就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭B租
16 約)，租期3年，自112年4月30日至115年4月29日，故被上訴
17 人就系爭房屋有合法使用權，上訴人所訴並無理由等語，資
18 為抗辯。並於原審聲明：(一)上訴人之訴駁回。(二)如受不利判
19 決，願供擔保免為假執行。

20 三、原審經審理結果，判決駁回上訴人於原審之訴。上訴人就敗
21 訴部分全部提起上訴，除援用原審主張及陳述外，另補充：
22 本件上訴人主張之請求權基礎為兩造間系爭A租約，而被上
23 訴人縱算與樂拓可福公司成立系爭B租約，亦不得對抗上訴
24 人。又上訴人與樂拓可福公司之契約關係，並無終止之情
25 事，目前仍在履行中。並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
26 上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋回復原狀返還予上
27 訴人。(三)被上訴人應自112年5月1日起至返還系爭房屋予上
28 訴人之日止，按月給付上訴人7萬元。被上訴人除援用原審
29 答辯外，另補充：上訴人對於系爭房屋的權利，因沒有繳租
30 金給樂拓可福公司，已被樂拓可福公司收回。被上訴人之租
31 金已付給樂拓可福公司，本件上訴人應向樂拓可福公司求

01 償，而非向被上訴人提告。並聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項（簡上卷第34-35頁）：

03 (一)兩造於109年4月15日簽立場地租用協議書(即系爭A租約)，
04 就上訴人有經營管理權利之高雄市○○區○○路00號2樓空
05 間（即系爭房屋），由被上訴人向上訴人承租，租期3年(租
06 賃期間為109年5月1日起至112年4月30日止)，迄至112年4月
07 30日期滿（下稱系爭A租約）。

08 (二)系爭A租約第7條第1、2項約定「本委任租用協議書期滿，非
09 經雙方合意另訂新的書面租用協議，視為不再續約。乙方
10 （即被上訴人）應於委任租用協議期滿、或終止時，將場
11 地、設施清潔乾淨交還給甲方（即上訴人），恢復其合約前
12 原狀，不得藉詞任何理由，繼續使用本場地及任何設施，亦
13 不得要求任何搬遷費或其他名目之費用」、「租賃關係消滅
14 時，乙方尚未及時遷出，甲方得向乙方請求自終止合約期滿
15 之翌日起至遷讓完竣日止按照最後月租金額兩倍計算之違約
16 金，並且甲方得自乙方之保證金中扣除，如不足時，並得要
17 求乙方負擔賠償之責」。

18 (三)上訴人與訴外人樂拓可福公司就包含系爭房屋在內之高雄市
19 ○○區○○路00號1至5樓及5樓加蓋建築物簽立委任經營管
20 理協議書(下稱系爭協議)，並取得經營管理權，管理期限自
21 106年2月16日起至115年12月31日止。

22 (四)被上訴人另與樂拓可福公司就系爭房屋簽訂房屋租約，租期
23 自112年4月30日起至115年4月29日止(即系爭B租約)。

24 (五)系爭房屋及坐落土地於99年7月23日由訴外人馬昌銘、薛碧
25 盞2人取得（應有部分各1/2），渠等於106年2月16日，將包
26 含系爭房屋在內之高雄市○○區○○路00號1至5樓及5樓加
27 蓋建築物出租予樂拓可福公司，租期自106年2月16日至115
28 年12月31日止。

29 五、得心證之理由：

30 (一)兩造間之系爭A租約既已於112年4月30日期滿，被上訴人即
31 應自系爭房屋遷出，並回復原狀，返還予上訴人；被上訴人

01 固與樂拓可福公司另成立系爭B租約，然不得持之對抗上訴
02 人：

03 1.查上訴人於系爭A租約屆期前，已寄發存證信函通知被上訴
04 人租約於112年4月30日期滿，不再續租，請被上訴人回復原
05 狀予以點交，該信函業經被上訴人於112年4月7日收受等
06 情，有左營新莊仔郵局存證號碼00640存證信函暨回執（雄
07 簡卷第21-23頁）、112年5月16日LINE對話紀錄截圖（雄簡
08 卷第25頁）在卷可佐，且為被上訴人所不爭執（簡上卷第94-
09 95頁），堪以認定。復依系爭A租約第7條第1項已明確約定：
10 「本委任租用協議書期滿，非經雙方合意另訂新的書面租用
11 協議，視為不再續約。乙方（即被上訴人）應於委任租用協
12 議期滿、或終止時，將場地、設施清潔乾淨交還給甲方（即
13 上訴人），恢復其合約前原狀，不得藉詞任何理由，繼續使
14 用本場地及任何設施，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之
15 費用」（見不爭執事項(二)），則依兩造間之契約約定，被上訴
16 人於112年4月30日期滿後，即負有自系爭房屋遷出，並將系
17 爭房屋回復原狀返還予上訴人之義務，是上訴人依系爭A租
18 約第7條第1項為此部分請求，即屬有據，應予准許。

19 2.至被上訴人雖抗辯已與樂拓可福公司另成立系爭B租約，就
20 系爭房屋有合法使用權云云，惟按債權債務之主體應以締結
21 契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約
22 之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義
23 務。債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使
24 權利，而不得對於債務人以外之人請求（最高法院100年度
25 台上字第715號判決意旨參照）。換言之，債權契約有所謂
26 債之相對性，即在債之關係中，其法律關係原則上僅建構於
27 參與債之關係之法律主體間，亦僅契約債權人得對契約債務
28 人有所主張，至契約以外之第三人原則上不受他人間債權契
29 約之拘束。查本件兩造間成立之系爭A租約，及被上訴人與
30 樂拓可福公司再簽立之系爭B租約，均屬租賃契約，而租賃
31 契約係屬債之關係，基於債之相對性，其所產生之效力，僅

01 是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，並無排他之效力。
02 換言之，被上訴人與樂拓可福公司之系爭B租約，該租賃
03 契約之權利義務關係僅存在於被上訴人與樂拓可福公司
04 間，上訴人並不受其拘束，被上訴人自不得以其與樂拓可福
05 公司間之租賃關係，對上訴人（系爭B租約以外之第三人）
06 主張其具有占有使用系爭房屋之合法權源。是被上訴人執系
07 爭B租約，主張其占有使用系爭房屋，具有合法使用權等
08 語，尚非可採。被上訴人另抗辯：上訴人與樂拓可福公司之
09 系爭協議業經終止，就系爭房屋已無經營管理權云云，然此
10 部分業據上訴人所否認，且迄未見被上訴人提出任何證據以
11 實其說，尚難採信，是此部分所辯，同非可採。

12 (二)關於上訴人依系爭A租約第7條第2項約定，請求按月給付違
13 約金部分：

14 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
15 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
16 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
17 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
18 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
19 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
20 額，民法第250條、第252條定有明文。違約金乃基於契約自
21 由、契約神聖與契約嚴守之原則所形成，當事人本應受其拘
22 束，惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度
23 造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、
24 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金
25 額。

26 2.查依系爭A租約第7條第2項，兩造約定被上訴人於租賃期間
27 終止後未將系爭房屋返還，上訴人得向被上訴人請求自終止
28 合約期滿之翌日起至遷讓完竣日止，按照最後月租金額(即3
29 萬5,000元)兩倍計算之違約金(即7萬元)，且上訴人得自被
30 上訴人之保證金中扣除，如不足時，並得要求被上訴人負擔
31 賠償之責(見不爭執事項(二))。由此一條款將承租人未即時遷

01 讓交還房屋約定列為違約事項，一旦違約即須按月支付租金
02 兩倍之違約金觀之，應屬債務不履行之違約金性質。又因該
03 條文並未言明此違約金屬懲罰性違約金性質，自應認屬損害
04 賠償總額預定性質之違約金。被上訴人於系爭A租約租期屆
05 滿後，既拒不遷出、返還系爭房屋予原告，則上訴人據此約
06 款，請求被上訴人自租期屆滿翌日即112年5月1日起，至遷
07 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金，係有所憑。
08 惟審酌上訴人所受損害主要為未能出租他人收取租金之金錢
09 損害，處2倍租金之違約金尚嫌過高，認本件違約金應酌減
10 為每月3萬5,000元。至上訴人主張其違約金數額相當，毋須
11 酌減等語(簡上卷第95頁)，則難認可採。

12 3.再參酌系爭A租約第2條第3項約定，被上訴人締約時須支付
13 租用保證金7萬元；佐以兩造間於112年5月16日LINE對話紀
14 錄截圖(雄簡卷第25頁)，可見被上訴人確有請上訴人將其
15 已支付之7萬元轉匯至建物所有權人帳戶，惟上訴人拒絕轉
16 匯之內容，堪認被上訴人先前已有給付上開保證金7萬元予
17 上訴人無訛。復參以系爭A租約第7條第2項約定，上訴人所
18 得請求之違約金部分，得自被上訴人所繳納之保證金中扣除
19 (見不爭執事項(二))，則本件上訴人請求之違約金範圍，自應
20 扣除上開7萬元部分，如不足時，方得要求被上訴人負擔。
21 又本件上訴人得請求之違約金應酌減為每月3萬5,000元，已
22 如前述，則被上訴人先前給付之7萬元，應折抵2個月之違約
23 金(即112年5、6月)，從而，上訴人本件依系爭A租約第7條
24 第2項，得請求被上訴人自112年7月1日起，至遷讓返還系爭
25 房屋之日止，按月給付原告違約金3萬5,000元；逾此範圍之
26 請求，則屬無據，應予駁回

27 六、綜上所述，上訴人依系爭A租約第7條第1、2項約定，請求被
28 上訴人應自系爭房屋遷出，並回復原狀後，返還予上訴人，
29 及請求被上訴人應自112年7月1日起至返還系爭房屋予上訴
30 人之日止，按月給付上訴人3萬5,000元，核屬有據，應予准
31 許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。原審就前開應准

01 許部分，駁回上訴人之訴，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
02 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應廢棄改判如主文
03 第2、3項所示。至上訴人上訴範圍內不應准許部分，原審為
04 上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人指摘原判決此部分不
05 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
07 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
09 主文。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
11 民事第三庭 審判長法官 鍾淑慧
12 法官 林綉君
13 法官 洪韻筑

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
17 書記官 陳珮喬