

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2046號

原告 黃朝元

被告 穆春香

薛喬玲

上二人共同

訴訟代理人 吳君婷律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院民國（下同）113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：其承租○○市○○路00號、00號房屋（下稱系爭房屋）經營○○店23年，被告穆春香、薛喬玲繼承後，因○○○○之交通建設，將租金由每月新台幣（下同）2間12萬元，調漲至每月2間14萬元，並強迫第2年再調至每月2間16萬元，其於112年初不接受調漲，被告不管其苦撐3年疫情及○○○○期間之交通不便，○○店生意慘淡經營，逼迫112年4月清空點交，其因無法立即找到新店面，延後49日始搬遷完畢，被告竟加罰相當月租金額計算之違約金共45萬7,333元，實則，半年短期租約無效，被告應返還12萬元溢收租金（【70,000－60,000】×2×6＝120,000）、32萬1,333元因環境造成搬遷延期而收取之違約金（【140,000÷30×49×2 {被告實際收取之價金}】－【120,000÷30×〈49－15《通常應有半個月搬遷期》〉 {被告實際收取之價金}】、因不

01 當收取高額押租金所生孳息8,299元（ $500,000 - 60,000 \times 2 \times 2$
02 $\times 5\% \times 233/365 = 8,299$ ）。並聲明：(一)被告應給付原告44萬
03 9,632元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告抗辯：原告請求返還12萬元溢收租金部分，違反契約嚴
05 守原則，請求返還因環境造成搬遷延期而收取之違約金部
06 分，違反兩造於112年4月14日所簽訂之半年期租賃契約（下
07 稱系爭租約）第14條第3項之約定，均無理由。再者，系爭房
08 屋為營業用房屋，不受土地法第97條房屋租金最高限額、第
09 99條房屋租金擔保金之限制，原告請求返還因不當收取高額
10 押租金所生孳息部分，亦無理由。並聲明：(一)原告之訴及假
11 執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告
12 免假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)兩造簽訂之系爭租約是否有效：

15 1. 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表
16 示；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之
17 ，民法第92條第1項前段、第93條前段分別定有明文。又所
18 謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危
19 害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示
20 而言，此亦有最高法院95年度台上字第2948號民事裁判要旨
21 可資參照。

22 2. 兩造不爭執其等間簽訂系爭租約，原告雖主張有被強迫簽訂
23 之情，但並未言及被告或其代理人有以何種不法危害之言語
24 或舉動加諸之情形，已難逕認所指之「強迫」即屬上開法文
25 所規範之「脅迫」。況即使認原告有被脅迫簽訂系爭租約之
26 情形，但原告不否認系爭租約係如被告所辯，於102年4月14
27 日簽訂（系爭租約第2頁被告2人收受原告支票簽名處所註記
28 之日期相同，見本院卷第47頁），則依上開規定，原告可撤
29 銷訂約意思表示之除斥時間，至1年後之103年4月14日即終
30 止，但原告並未表示其有撤銷簽訂系爭租約之作為，更未提
31 出相關之證據以證明，則當難認系爭租約之效力有所瑕疵，

01 系爭租約至今有效存在，應可認定。

02 (二)原告請求返還溢收租金12萬元有無理由：

03 原告既不爭執系爭房屋之租金原為2間12萬元，簽訂系爭租
04 約後調漲為每月2間14萬元，而如上所述，系爭租約至今仍
05 有效存在，則簽訂系爭租後被告2人每月多收之2萬元租金，
06 係依約收取，難認屬不法溢收，原告當不得請求返還此12萬
07 元租金。

08 (三)原告請求返還因環境造成搬遷延期而收取之違約金32萬1,33
09 3元有無理由：

10 1.系爭租約第14條第1、3項記載：「租賃關係消滅時，出租人
11 應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同
12 完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還
13 出租人並遷出戶籍及登記」、「承租人未依第1項規定返還
14 租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得
15 向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當
16 月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至
17 返還為止」（見本院卷第51頁）。

18 2.原告不爭執因系爭租約屆期後，被告仍將調漲租金，兩造因
19 而無法續訂新租約，則堪認被告已明示不以系爭租約之條
20 件，將系爭房屋不定期限繼續出租於原告。原告復不爭執其
21 請求返還之因環境造成搬遷延期而收取之違約金32萬1,333
22 元，即係依上開租約之約定，扣減原訂租金所算出，但如上
23 所述，系爭租約至今有效存在，則被告2人自押租金中扣
24 收不還上開款項之所為，堪認合於兩造間上開租約之約定，
25 原告之扣收不還有法律上依據，原告當不得請求返還此部分
26 款項。

27 (四)原告請求返還因不當收取高額押租金所生孳息8,299元有無
28 理由：

29 1.人民之生存權、財產權應受保障，為憲法第15條所明定，所
30 有權人之不動產出租收益權為財產權之一種，其租金及擔保
31 金之多寡，自應本諸契約自由之原則，受憲法第15條之保

01 障，除有憲法第23條及國民經濟等基本國策之需要外，不應
02 以立法限制。但人民之生存權亦同受憲法之保障，而居住乃
03 人民生存之基本條件，為生存權之內涵。財產權及生存權兩
04 種憲法基本人權衝突時，自應衡量生存權屬於生命法益，應
05 優於財產法益，而保障財產權之目的，乃在維持生存，生存
06 權優先於財產權之保障，故供居住使用之房屋租賃，基於貫
07 徹憲法保障生存權之意旨，自得以立法加以管制。至營業用
08 房屋，承租人係用以營業獲取利潤，並非供居住安身，與人
09 民安居之基本需求即生存權之保障無涉，自無立法限制之必
10 要。土地法第97條限制房屋租金最高額及同法第99條擔保金
11 之規定，旨在保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之
12 居住空間，以避免造成居住問題。此觀之土地法第97條、第
13 99條之立法意旨自明。承租人有能力承租房屋營業以獲取利
14 潤，多非經濟上之弱者，所承租之房屋，亦非供居住安身之
15 用，即與生存權之保障無涉，土地法第97條之規定，不包括
16 供營業用使用之房屋，為本院現持之見解，土地法第99條擔
17 保金之規定，亦應為相同之解釋。尤以供營業使用房屋租賃
18 之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，其擔保金之多寡，常
19 因租賃房屋之價值及承租人營業之風險而有不同，更應回歸
20 契約自由之原則，不應以特別法加以限制，故土地法第99條
21 就擔保金之規定，亦應解為不包括供營業使用之房屋租賃，
22 以兼顧租賃雙方之利益，此有最高法院94年度台簡上字第8
23 號民事判決亦可資參照。

24 2.原告請求被告返還此部分款項，即係以土地法第99條為主要
25 依據（見本院卷第17頁起訴狀所載），但原告自承其承租系
26 爭房屋係作為經營○○店使用，核屬營業用，依上所示，系
27 爭租約應並無土地法第99條之適用，則應認原告亦不得請求
28 被告返還此部分款項。

29 四、綜上所述，原告所訴均於法無據，不應准許。又原告之訴既
30 不應准許，假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。再者，
31 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

01 審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。
02 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔
03 之依據：民事訴訟法第78條）。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日
05 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日
11 書 記 官 武凱葳