

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第703號

原告 劉昌洲  
訴訟代理人 陳郁婷律師  
複代理人 黃于庭律師  
被告 鑫源工業股份有限公司

法定代理人 陳秀梅

訴訟代理人 丁昱仁律師  
複代理人 周宜瑾律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號建物全部騰空遷讓返還原告。

被告應自民國112年7月16日起至遷讓返還上開房屋之日止，按日給付原告新台幣柒仟元。

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肆佰萬元供擔保後，得為假執行。如被告以新臺幣壹仟貳佰零陸萬貳仟壹佰參拾柒元預供擔保，免為假執行。

本判決第二項於各該給付期屆至時，原告按日以新臺幣貳仟參佰元供擔保後，得為假執行。如被告按日以新臺幣柒仟元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

1 原告為門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號(下稱系爭房屋)之所有權人，於民國111年3月15日將系爭房屋出租予

01 被告作廠房之用，兩造並簽訂系爭租賃契約，租期自111年3  
02 月15日起至114年3月14日止，每月租金新台幣(下同)17萬  
03 元，被告除經原告同意外，不得將系爭房屋作廠房以外用途  
04 或將系爭房屋之全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人  
05 使用。詎料，原告赫然發現被告未經原告同意即擅自將系爭  
06 房屋三樓房間變更用途、違法轉租予外籍勞工，充作外籍勞  
07 工宿舍之用，並向外籍勞工用扣薪方式收取租金，甚至將系  
08 爭房屋三樓房間外部空間充作停車場之用，允許員工停放電  
09 動機車，此有111年8月16日原告與被告員工間對話影片可  
10 證：「原告：啊這裡呢？沒有人住？(01分54秒)被告員  
11 工：這裡沒有幫他們換，就是舊的，現在最近換新的了。原  
12 告：哦，都幫他們換新的？被告員工：因為這久了有點壞掉  
13 了。原告：哦，啊機車也搬到上面來喔？被告員工：電動  
14 車。原告：哦，啊你們現在外勞住在這裡有幾個啊？被告員  
15 工：四個。原告：四個喔？被告員工：對。」(參見原證  
16 4、4-1號)。被告擅自變更系爭房屋約定用途、擅自將系爭  
17 房屋一部轉租供他人使用之行為，顯已嚴重違反系爭租賃契  
18 約第8條約定。原告對於被告重大違約情事實在無法忍受，  
19 先後於111年8月22日與111年9月14日委請律師寄發律師函，  
20 表示系爭租約於111年9月30日即為終止，並要求被告將系爭  
21 房屋遷讓返還予原告；詎料，被告迄今拒絕搬遷。被告違約  
22 將系爭房屋部分供外勞居住使用，違反系爭租約第8條應專  
23 供廠房使用之約定，原告乃依據系爭租約第16條第3款終止  
24 系爭租賃關係；退萬步言，縱認被告將系爭房屋部分供作外  
25 勞居住使用未違反系爭租約，原告亦得依據系爭租約第11條  
26 後段，同意賠償一個月租金，逕行終止租約。又退萬步言，  
27 縱法院認為原告不能賠償一個月租金逕行終止租約，則以原  
28 證5、6律師函送達被告作為向被告終止租約之意思表示，原  
29 證6律師函於111年9月15日送達被告，迄今已逾10個月，原  
30 告亦得無償終止租約，請求法院擇一而為判決。並依租約第  
31 16條第5款約定，被告不交還房屋，自租約終止之翌日起按

01 日給付10000元違約金予原告。

02 2 系爭租約經公證人當場以擴音設備朗讀契約內容，兩造表示  
03 了解且無異議後才簽署，顯無可能發生租約第11條漏未修正  
04 之情事。原告長期與電鍍工廠合作，深知電鍍工廠發生火災  
05 危害人身安全，故原告於簽約過程中再三向被告強調系爭房  
06 屋絕對不能住人，故被告明確知悉系爭房屋禁止做員工宿舍  
07 使用。觀諸工廠管理輔導法第13條第1項第6款規定「工廠申  
08 請設立許可或登記，應載明下列事項：六、廠房及建築物面  
09 積」，與工廠管理輔導法施行細則第5條第5、8款規定「本  
10 法第十三條第一項第六款所稱建築物，指工廠所需之下列附  
11 屬設施：五、員工宿舍。八、其他設施」，可知廠房與員工  
12 宿舍、其他設施等建物，分別為工廠內兩種不同類型空間，  
13 兩造於租約第8條前段既約定「本房屋係供廠房使用」，則  
14 系爭房屋約定使用範圍顯不及於建築物，故被告未經原告同  
15 意，擅自將系爭房屋作員工宿舍與電動機車停車場使用，已  
16 違反租約第8條約定，原告依租約第16條第3款終止系爭租  
17 約，並依第16條第5款請求違約金，即有理由。

18 3 並聲明：

19 (1)被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號建物全  
20 部騰空遷讓返還原告。

21 (2)被告應自111年10月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按日  
22 給付原告10000元。

23 (3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 1 原告提起本件訴訟有當事人不適格之情事：按受託人在信託  
26 關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享  
27 有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務  
28 與責任。且依私法自治原理，信託當事人本得於不違反公序  
29 良俗或強行禁止規定下，自由約定管理處分權之內容。查系  
30 爭房屋實為訴外人「黃怡潔」（即被告前任負責人）所有，  
31 於111年3月4日因信託關係而移轉予原告，是原告僅係受託

01 持有系爭房屋，實質所有人為黃怡潔。是以原告對於信託物  
02 之管理處分權能範圍，應依原告與黃怡潔間信託契約內容及  
03 信託目的而定，則原告得否以自己名義提起本件訴訟，尚非  
04 無疑，原告自應舉證證明其有起訴之訴訟權能，否則即屬當  
05 事人不適格。

06 2 被告將系爭房屋3樓作為員工宿舍，仍屬工廠或廠房使用範  
07 圍內，且無轉租情事，原告依系爭租約第8條、第16條第3款  
08 約定終止租約，不生終止效力：

09 原告於111年10月8日進入被告產線運轉中之工廠，未經被告  
10 及員工同意，且在被告不知情下，無故持攝影器材竊錄工廠  
11 內部、產線配置、員工宿舍及與不知情員工談話，而取得  
12 「原證4號」影片檔，顯已涉犯刑法第315條之1妨害秘密  
13 罪，且原告於111年8月22日、9月14日即以被告變更約定用  
14 途、轉租外籍勞工為由，主張於111年9月30日終止租約，原  
15 告應已握有相當證據才發函，怎知卻於同年10月8日至被告  
16 工廠內部偷拍及詢問不知情員工，顯係為提起本件訴訟刻意  
17 製造證據。衡以本件所涉僅係民事財產糾紛，原告卻以不法  
18 行為蒐證，倘法院採認前揭證據，恐係鼓勵私人非法取證，  
19 應認前揭影片無證據能力，不得作為本件之證據使用。退步  
20 言之，「原證4號」錄影日期為111年10月8日，而原告早於1  
21 11年8月22日、9月14日即發函終止租約，原告豈能以時間較  
22 後之錄影畫面，充作前行為之證據。再者，原告所提出之  
23 「原證4號」檔案為「影片檔」，「原證4-1號」為聲音譯  
24 文，自不能以「原證4-1號」聲音譯文作為「原證4號」影片  
25 檔之翻譯，原告亦否認「原證4-1號」之形式真正。此外，  
26 按工廠管理輔導法第13條第1項第6款規定：「工廠申請設立  
27 許可或登記，應載明下列事項：六、廠房及建築物面積」、  
28 工廠管理輔導法施行細則第5條第5款、第8款分別規定：  
29 「本法第十三條第一項第六款所稱建築物，指工廠所需之下  
30 列附屬設施：五、員工宿舍。八、其他設施」、建築技術規  
31 則建築設計施工編（第十四章 工廠類建築物）第270條第2

01 款規定：「本章用語定義如下：二、廠房附屬空間：指輔助  
02 或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身  
03 員工宿舍、辦公室及研究室、員工餐廳及相關勞工福利設施  
04 使用者為限」，依前開規定可知，員工宿舍本屬工廠所需之  
05 附屬設施，被告將系爭房屋三樓作為員工宿舍，而員工為避  
06 風雨而暫時將電動機車擺放於宿舍門口，仍屬工廠或廠房依  
07 法之使用範圍內，被告亦無轉租予外籍勞工等情事。況依系  
08 爭房屋使用執照所載(見被證2)，房屋第三層於最初竣工時  
09 即係規劃作為單身員工宿舍用途，而兩造簽訂系爭租約之  
10 前，系爭房屋即由被告常年向黃怡潔承租，三樓作為員工宿  
11 舍之用，而原告係受黃怡潔所託管理處分系爭房屋，兩造簽  
12 訂系爭租約亦係延續既往使用狀態，原告難諉為不知，原告  
13 從未有反對之表示，更徵被告並無變更約定用途或轉租行  
14 為。綜上，被告並無違反系爭租約第8條約定，原告藉此終  
15 止租約，不生終止效力。

16 3 原告表示願賠償1個月租金，依系爭租約第11條終止租約，  
17 亦不生終止效力：

18 查被告係電鍍相關製品製造業，於000年00月間以有限公司  
19 組織型態設立登記時起，即由訴外人黃怡潔擔任董事暨負責  
20 人，其出資額占比50%，黃怡潔並自106年起將系爭房屋出  
21 租予被告經營電鍍工廠，每月租金3萬元至6萬元不等，有相  
22 關房租合約書可稽(被證4)。又被告所經營電鍍事業屬高  
23 度污染行業，於營運前需依「水污染防治法」、「水污染防  
24 治措施計畫及許可申請審查管理辦法」等相關規定設置水污  
25 染防制措施並取得「水污染防治許可證」，另需依「毒性及  
26 關注化學物質管理法」等相關規定取得「毒性化學物質核可  
27 文件」、依「空氣污染防治法」等相關規定取得「固定污染  
28 源操作許可證」等各式政府管制許可證照後，方得營業，故  
29 被告電鍍工廠營運前之準備及設置期間至少需耗時10個月至  
30 1年，配合各該法令規定配置各項環保措施並取得許可證照  
31 ，方得開工運作。是被告於105年底設立後，嗣至106年10月

01 月1日始得向新北市政府環境保護局申請水污染防治措施計  
02 畫及許可申請，經該局審查後於106年10月30日予以備查，  
03 並要求被告於107年2月4日前取得水污染防治許可證，始得  
04 繼續排放產生廢（污）水及從事水污染防治措施等營業行為  
05 。黃怡潔擔任被告公司負責人期間，帳冊書表均由其自行製  
06 作而有帳目不清、侵占公款等嫌疑，與股東間致生糾紛，被  
07 告公司之組織型態於111年初變更為股份有限公司，同時改  
08 選陳秀梅擔任董事長，黃怡潔要求退股，是雙方於111年3月  
09 1日簽立股份轉讓合約書，約定被告以1800萬元購買黃怡潔  
10 全部持股，並於簽約當日支付現金800萬元，其餘1000萬元  
11 以開立5張支票、各期金額200萬元支付，最後一期股款定於  
12 111年8月11日給付黃怡潔。簽立股份轉讓合約書後，被告多  
13 次請求黃怡潔就系爭房屋續予簽立租約，黃怡潔均避不出面  
14 辦理。俟至111年3月15日，原告忽至工廠表示系爭房屋已為  
15 其所有，並提出「租賃契約書」一份要求被告簽立（見被證  
16 9，下稱原租約），若不簽訂則要求被告立即搬離，在場之  
17 廠長潘國宗對此即向原告嚴正表示，原租約所載每月租金17  
18 萬元，顯高於先前向黃怡潔承租之租金及鄰近地區租金行情  
19 ，且租期1年亦屬過短，惟原告僅同意第2條租期變更為3年  
20 ，並逕於原租約上刪改，其餘租賃條件均不同意變更，並以  
21 倘不簽約，則不續租、被告應立即搬離系爭房屋等語相逼。  
22 被告之法定代理人陳秀梅迫於工廠難於短時間內搬遷，重新  
23 申請設立耗費時日甚鉅，僅得依原告之意簽立原租約，並依  
24 原告要求共同至原告指定之民間公證人謝秀琴事務所辦理租  
25 約公證。雙方至公證人事務所後，潘國宗除續予爭執租金過  
26 高外，另表示被告工廠營業前，至少需10個月取得包含水污  
27 染防治措施許可等各項政府管制許可證照，原租約第11條「  
28 終止方應於解約前2個月通知他方通知終止租約」，時間太  
29 短將造成被告重大損害，根本窒礙難行而無法同意，遂要求  
30 原告修改為終止方應於「10個月」前通知，或賠償他方300  
31 萬元或10個月租金始能未經預告逕行終止租約。經原告同意

01 後，由公證人重新繕打租賃契約書即成為「系爭租約」，除  
02 變更第2條租期為3年外，另將第11條變更為「租賃雙方欲提  
03 前終止租約者，租賃雙方之一方應提前於解約前壹拾個月通  
04 知他方」，惟同條後段「若甲乙雙方未先期通知而逕行終止  
05 租約者，應賠償他方一個月租金」部分卻漏未修正，致使系  
06 爭租約呈現「終止租約之提前預告期間長達10個月」、但「  
07 未經預告逕行終止租約竟僅需賠償1個月租金」之顯然矛盾  
08 ，且不合理之情形，然原告拒絕再行更改。從而，系爭租約  
09 第11條後段所載關於原告得於賠償「1個月」租金後逕行終  
10 止租約之約定，應屬誤載，除與系爭租約簽立時之當事人真  
11 意及該電鍍產業承租慣例未符外，亦與該條前段應提前10個  
12 月預告終止之約定矛盾，是兩造並無合意以1個月租金賠償  
13 後即得終止租約，是原告據此主張系爭租約已於111年9月30  
14 日終止，自不生終止效力。

15 4 訴外人黃怡潔於111年3月1日簽立股份轉讓合約書退股後，  
16 即拒不簽訂租約，旋於同年3月4日將系爭房屋信託予原告，  
17 原告於同年3月15日突以建物所有權人身分，持已繕打完成  
18 之租約逕至被告工廠，並以不予續租為由迫使被告簽立極不  
19 合理且矛盾之系爭租約。甚者，俟黃怡潔於111年8月11日收  
20 受最後一期股款200萬元後，原告旋即於同年8月22日發函予  
21 被告表示於9月30日終止系爭租約，後續並提起本件訴訟要  
22 求被告遷讓房屋。以上經過，可徵原告受黃怡潔委託指使，  
23 惡意利用被告對系爭房屋之需求及搬廠困難，先迫使被告簽  
24 立極不合理、矛盾且不符合被告真意之系爭租約，俟至黃怡  
25 潔已全數取得股款後，即藉詞誣指被告變更改用途或轉租，更  
26 於3年租期進行至第5個月時即恣意終止租約，濫用司法程序  
27 提起本件訴訟，請求被告遷讓房屋及支付顯然過高之違約  
28 金，原告及黃怡潔此等挾怨報復終止契約行為，無非係以損  
29 害被告為唯一目的，被告須另尋廠址、耗時至少10個月至1  
30 年於新址申請水污染防治許可證，更喪失該期間工廠無法營  
31 業之利益，所受損失甚大，同時衝擊電鍍產業之經濟發展，

01 反觀原告受限於系爭建物位於工業區，需再尋覓工業業者承  
02 租，故原告縱收回系爭建物所得利益亦甚微，難認非屬權利  
03 濫用，終止租約不生效力。

04 5 兩造關於違約金之約定，應係屬於損害賠償額預定之性質，  
05 被告未能即時遷讓交還系爭房屋，致原告受有損害，應以相  
06 當於租金數額計算原告之損害，並應斟酌系爭房屋周遭之合  
07 理行情，系爭租約係原告利用被告處於急迫輕率下簽立，每  
08 月租金17萬元超過鄰近租金9萬元、11萬元甚多，更遑論黃  
09 怡潔原先向被告收取租金僅有3至6萬元(見被證4)，故原告  
10 將系爭房屋收回後再租給別人，每月可得租金必然低於17萬  
11 元，而原告請求每日10000元之違約金，等於每月租金30萬  
12 元，與原告所受實際損害顯相懸殊，原告請求之違約金過  
13 高，縱認被告違反系爭租約第8條使用房屋之限制，被告僅  
14 係依系爭房屋之使用執照所載各層用途及使用現況，維持原  
15 先三樓供作員工宿舍使用之規劃，違約情節輕微，被告請求  
16 依民法第74條、第252條酌減違約金數額等語置辯。

17 6 並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，被  
18 告願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、按所謂信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，  
20 使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為而言  
21 ，受託人在法律上為所有權人，其就受託財產所為一切處分  
22 行為，完全有效。本件原告受訴外人黃怡潔之信託登記為所  
23 有權人，此有建物登記謄本可稽。原告既登記為所有權人，  
24 其對外自得以所有權人之地位對其主張無權占用之被告行使  
25 物上請求權，並無當事人不適格之情形，先予敘明。

26 四、系爭租約是否經原告合法終止？經查：

27 兩造租約第2條約定「租賃至114年3月14日止」；第11條約  
28 定「提前終止租約 本契約於期限屆滿前，租賃雙方欲提前  
29 終止租約者，租賃雙方之一方應提前於解約前壹拾個月通知  
30 他方。若甲乙雙方未先期通知而逕行終止租約者，應賠償他  
31 方一個月租金」(見原證3)。原告於111年9月14日委請律師

01 發函被告(見原證6)，終止事由有三：①「被告擅將系爭房  
02 屋三樓充作外籍勞工宿舍，並以扣抵薪資之方式收取租金，  
03 違反租約第8條，原告依租約第16條第1項第3款終止租  
04 約」，②「原告得依租約第11條後段，賠償1個月租金，逕  
05 行終止租約」，③「原告得依租約第11條前段，提前10個月  
06 通知，租約於112年7月20日終止」，該律師函於111年9月15  
07 日送達被告(回執見本院卷第65頁)。原告起訴，亦係主張以  
08 上三個終止事由。經查：①系爭房屋三樓於前屋主黃怡潔擔  
09 任被告公司法定代理人時，即有作為宿舍提供予外勞居住，  
10 自106年起即作此使用，被告公司向外勞員工收清潔費及水  
11 電費，原告於111年3月15日並未說系爭房屋不能作員工宿舍  
12 使用乙節，此業據證人潘國宗證述在卷(見112年9月21日言  
13 詞辯論筆錄)，復觀諸原證3之租賃契約書，並未限制被告  
14 不能提供宿舍讓外勞居住，而系爭房屋使用執照亦記載「建  
15 築物第三層為單身員工宿舍」(見卷第83頁)，系爭房屋並  
16 未變更用途，仍作為廠房使用，原告亦未證明被告有轉租出  
17 借情形，故被告並無違反系爭租約第8條約定，原告藉此終  
18 止租約，不生終止效力。②原告於111年3月15日攜帶一份租  
19 約至被告公司之工廠，急著要被告公司法代簽名，後來到公  
20 證人事務所，被告之廠長潘國宗除爭執租金過高外，另表示  
21 被告工廠營業前，至少需10個月取得包含水污染防治措施許  
22 可等各項政府管制許可證照，原租約第11條前段「終止方應  
23 於解約前2個月通知他方通知終止租約」，時間太短將造成  
24 被告重大損害，根本窒礙難行而無法同意，遂要求原告修改  
25 為終止方應於「10個月」前通知，被告就原租約第11條後段  
26 「未先期通知而逕行終止應賠償他方一個月租金」希望改成  
27 「未先期通知而逕行終止應賠償他方300萬元或10個月租  
28 金」，原告僅同意將「2個月前通知」，修改為「應於10個  
29 月前通知」，但不同意被告所提議「未經預告逕行終止，須  
30 賠償他方300萬元或10個月租金」，公證人重新繕打租賃契  
31 約書即成為原證3之「系爭租約」，除變更第2條租期為3年

01 外，另將第11條前段變更為「租賃雙方欲提前終止租約者，  
02 租賃雙方之一方應提前於解約前壹拾個月通知他方」，惟同  
03 條後段仍援用原租約「若甲乙雙方未先期通知而逕行終止租  
04 約者，應賠償他方一個月租金」之文字，被告公司法代僅關  
05 注到要提早10個月通知終止，卻未注意到第11條後段係寫  
06 「若甲乙雙方未先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方一  
07 個月租金」未一同修改而簽名，致使原證3之系爭租約呈現  
08 「終止租約之提前預告期間長達10個月」、但「未經預告逕  
09 行終止租約僅須賠償1個月租金」之不合理之情形，業據證  
10 人潘國宗證述在卷，故原證3第11條後段約定「未先期通知  
11 而逕行終止租約，應賠償他方一個月租金」，係不符合被告  
12 之真意。原告以其賠償一個月租金，欲逕行終止租約，與契  
13 約當事人之真意有違，為不可採。③依第11條前段約定，原  
14 告得提前10個月通知終止租約，而原證6律師函於111年9月1  
15 5日送達被告，自111年9月16日經過10個月，系爭租約應於0  
16 00年0月00日生終止之效力，是被告自112年7月16日起為無  
17 權占有，應依租約第14條約定，於租約終止時，將系爭房屋  
18 遷讓返還原告。

19 五、被告辯稱：原告行使終止權，有權利濫用之情事，終止租約  
20 不生效力等語。經查：被告既於租約第11條與原告約定「提  
21 前終止租約 本契約於期限屆滿前，租賃雙方欲提前終止租  
22 約者，租賃雙方之一方應提前於解約前壹拾個月通知他  
23 方」，則原告依約提前10個月通知被告終止租約，給與被告  
24 時間搬遷，符合被告之利益，自無權利濫用可言。

25 六、原告另主張：依租約第16條第5款約定「乙方終止契約或租  
26 約到期後不交還房屋，自終止契約或租賃期滿之翌日起，每  
27 逾一日，加給甲方違約金10000元，並逕受強制執行不得有  
28 議」，被告不交還房屋，應自租約終止之翌日起按日給付10  
29 000元違約金予原告等情。經查，兩造租約於112年7月15日  
30 終止，已如前述，被告迄今仍未交還房屋，自有違約，依上  
31 開約定，應自112年7月16日起按日給付違約金予原告。被告

01 辯稱：違約金以每日給付10000元計算，金額過高，請求依  
02 民法第74條、第252條酌減違約金等語。惟按民法第74條，  
03 應以訴訟方式向法院聲請減輕給付，且應於法律行為後一年  
04 向法院聲請，被告僅於訴訟中提出為抗辯，不影響法律行為  
05 之效力。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
06 額，民法第252條定有明文。約定賠償額預定性違約金者，  
07 關於違約金之多寡，恆因損害係因給付不能，遲延給付抑或  
08 不完全給付所生者而異。既經約定有違約金，則一旦有債務  
09 不履行情事發生，債權人即得不待舉證證明其所受損害係因  
10 債務不履行所致及損害額多寡，均得按約定之違約金，請求  
11 債務人支付。如果約定之數額與債權人實際損害顯相懸殊，  
12 債務人固得依民法第二百五十二條規定請求法院減至相當之  
13 數額，惟應由債務人就債權人所受損害究有若干，負舉證責  
14 任。被告辯稱：被告未能即時遷讓交還系爭房屋，致原告受  
15 有損害，應以相當於租金數額計算原告之損害，並應斟酌系  
16 爭房屋周遭之合理行情，系爭租約係原告利用被告處於急迫  
17 輕率下簽立，租金17萬元超過鄰近租金9萬元、11萬元甚  
18 多，更遑論黃怡潔原先向被告公司收取租金僅有3至6萬元，  
19 故原告將系爭房屋收回後再租給別人，每月可得租金必然低  
20 於17萬元，而原告請求每日10000元之違約金，等於每月租  
21 金30萬元，與原告所受實際損害顯相懸殊，原告請求之違約  
22 金過高等語。經查，兩造對於系爭違約金，係屬損害賠償額  
23 預定性質均不爭執。又承租人未如期遷讓致出租人無法使用  
24 收益房屋所受損害，除租金損害外，其為收回系爭房屋所支  
25 出之相關費用，亦為其損害之一部分。查黃怡潔於105年12  
26 月15日將系爭房屋出租予陳秀梅之月租為135000元，此業據  
27 原告提出租賃契約書為證（見卷第297頁），非如被告所稱  
28 月租3至6萬元，則被告是否以月租3至6萬元承租系爭房屋不  
29 無疑問。而原證3租約，每月租金17萬元，換算每日為5667  
30 元，審酌原告陳報為本件訴訟支出第一審律師費9萬元，亦  
31 係原告損害之一部，再參酌一般客觀事實、社會經濟狀況、

01 原告受損狀況，認違約金應以每日7000元為適當。逾此數  
02 額，即無理由。

03 七、綜上，被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應自112年7  
04 月16日起至返還房屋之日止按日給付7000元予原告作為違約  
05 金。原告其餘請求，為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔  
06 保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合  
07 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘  
08 假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

09 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法  
10 第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

12 民事第七庭 法 官 陳映如

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

17 書記官 黃頌棻