

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第559號

原告 陳阿杞
陳卓蝦妹
共同
訴訟代理人 翁林瑋律師
王佩絹律師
何婉菁律師
被告 華鋒企業有限公司

0000000000000000
兼法定代理人 林國華
被告 王美枝
上一人
訴訟代理人 林國華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院板橋簡易庭移送前來（本院板橋簡易庭112年度板簡字第301號）經本院於民國112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告華鋒企業有限公司、林國華應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝應連帶給付原告新臺幣49萬元，及自民國112年3月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝，應自民國112年3月23日起至返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣20萬元，及自各期應給付之日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝連帶負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣28萬元為被告林國華、華鋒企

業有限公司供擔保後，得假執行；但被告林國華、華鋒企業有限公司如以新臺幣56萬3,700元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣17萬元為被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝供擔保後，得假執行；但被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝如以新臺幣549萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣6萬7,000元為被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝供擔保後，得假執行；但被告華鋒企業有限公司、林國華、王美枝如每期以新臺幣20萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人。被告林國華、被告華鋒企業有限公司（下稱華鋒公司）邀同被告王美枝為連帶保證人，於民國108年9月15日，向原告承租系爭房屋，雙方簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期5年，每月1日給付租金，其中自108年11月1日起至111年10月30日止，每月租金19萬元；自111年11月1日起至113年10月30日止，每月租金20萬元。詎被告林國華、華鋒公司就111年8月份租金僅給付10萬元，尚欠9萬元租金未給付，其後未再給付租金，至111年12月止共計積欠原告租金87萬元，扣抵押金38萬元後，積欠租金已達2個月以上，被告3人尚積欠原告租金共計49萬元，屢經催討，被告3人置之不理。原告爰以本件起訴狀繕本送達被告林國華、華鋒公司為終止系爭租約之意思表示，則系爭租約既經原告於112年3月23日合法終止，被告林國華、華鋒公司自斯時即喪失占有使用系爭房屋之正當權源，原告爰依系爭租約第4條第6項前段約定、民法第767條1項前段規定，請求被告林國華、華鋒公司應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，且

01 被告3人應依民法第179條、第184條、連帶保證法律關係，
02 連帶給付無權占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利即
03 每月20萬元至遷讓系爭房屋之日止。另原告為處理本件系爭
04 租約之爭議，已支付催告函、律師服務費及運費等費用共計
05 8萬7,172元，爰依系爭租約第4條第5項約定，請求被告等人
06 賠償。又系爭租約第4條第6項後段約定：「...自終止租約
07 或租賃期滿之翌日起，乙方應按日支付每日房租2倍計算之
08 違約金，直至遷出之日為止」，則被告3人應自112年3月23
09 日起至遷讓系爭房屋之日止，按日連帶給付原告每日房租2
10 倍計算之違約金即按日連帶給付原告1萬3,334元等語。聲
11 明：(一)被告林國華、華鋒公司應將系爭房屋騰空返還原告。
12 (二)被告3人應連帶給付原告57萬7,172元(欠租49萬元+律師
13 服務費等8萬7,172元=57萬7,172元)，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告3人應自1
15 12年3月23日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶
16 給付原告20萬元，及自各期應給付之日之翌日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息。(四)被告3人應自112年3月23日起
18 至騰空返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1萬3,334
19 元。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 三、被告3人則以：伊等想將系爭房屋店鋪頂讓出去，因伊等購
21 置設備已花費1,000萬元，希望頂讓第三人後可以回收部分
22 成本，故需要時間等語。答辯聲明：原告之訴及假執行之聲
23 請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、本院之判斷：

25 (一)原告係系爭房屋所有權人。被告林國華、被告華鋒公司2人
26 邀同被告王美枝為連帶保證人，於108年9月15日，向原告承
27 租系爭房屋，兩造簽立系爭租約，約定租期5年，每月1日給
28 付租金，其中自108年11月1日起至111年10月30日止，每月
29 租金19萬元；自111年11月1日起至113年10月30日止，每月
30 租金20萬元。詎被告3人就111年8月份租金僅給付10萬元，
31 尚欠9萬元租金未給付，其後未再給付租金，至111年12月止

01 共計積欠原告租金87萬元，扣除押金38萬元後，積欠租金已
02 達2個月以上，被告3人尚積欠原告租金共計49萬元等情，為
03 被告3人所不爭執，並有原告所提核與所述相符之房屋租賃
04 契約書、系爭房屋建築改良物所有權狀、被告111年8月房租
05 匯款紀錄、律師催告函、原告支出法律服務費收據、購買票
06 品證明單等件影本為證（見本院板橋簡易庭112年度板簡字
07 第301號卷，下稱板簡卷，第21-33頁），上開事實，自堪信
08 為真正。

09 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
10 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
11 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
12 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
13 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
14 民法第440條第1、2項定有明文。本件承租人被告林國華、
15 華鋒公司111年8月份尚欠9萬元租金未給付，其後未再給付
16 租金，迄111年12月止，共計積欠原告租金87萬元，扣抵押
17 金38萬元後，尚積欠原告租金共計49萬元，已如前述，積欠
18 租金已達2個月以上，則原告依系爭租約第4條第3項約定、
19 民法上開規定，主張終止系爭租約，洵屬正當。原告主張以
20 本件起訴狀繕本送達被告林國華、華鋒公司為終止系爭租約
21 之意思表示，該起訴狀繕本已均於112年3月23日合法送達被
22 告林國華、華鋒公司、王美枝，有本院送達證書在卷可稽
23 （見本院卷第23、25頁），是以，系爭租賃契約關係業經原
24 告於112年3月23日合法終止，原告此部分主張，乃為可採。

25 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終
26 止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之。無法律上之原因而受利益，致他人受損
28 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
29 者，亦同。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
30 賠償責任。民法第439 條前段、第455條前段、第767 條第1
31 項前段、第179 條、第184條第1項前段分別定有明文。本件

01 被告3人至111年12月止共計積欠原告租金87萬元，扣抵押金
02 38萬元後，被告3人尚積欠租金共計49萬元，已如前述；又
03 系爭租約於112年3月23日終止後，被告林國華、華鋒公司已
04 無占有系爭房屋之正當權源，卻仍繼續占用，自屬侵害原告
05 所有權，被告3人並因此受有相當於租金之不當得利，致原
06 告受有損害，則原告依系爭租約、民法上開規定、連帶保證
07 法律關係，請求被告林國華、華鋒公司應將系爭房屋騰空遷
08 讓返還原告，及被告3人應連帶給付原告積欠租金49萬元，
09 並自起訴狀繕本送達翌日即112年3月24日起至遷讓返還系爭
10 房屋之日止，按月連帶給付原告相當於租金之不當得利20萬
11 元，洵為有據，應予准許。

12 (四)另原告依系爭租約第4條第5項約定，請求被告3人連帶賠償
13 律師服務費等8萬7,172元部分，查，兩造間系爭租約第4條
14 第5項約定：「乙方積欠租金達2個月以上，或未繳納水電費
15 致水電公司通知催繳時，或…，甲方得終止租約收回租賃
16 物，『如有損壞』，並得請求賠償。包括一切訴訟費、律師
17 費。…」（見板簡卷第23頁），依上開約定之文義解釋，足
18 認限於原告終止租約收回租賃物時，「如有損壞」，原告始
19 得請求賠償，包括一切訴訟費、律師費。然原告並未舉證證
20 明系爭房屋有何受有損壞之情形，則其依系爭租約上開約
21 定，請求被告3人連帶賠償律師服務費等共8萬7,172元，自
22 非有據，不應准許。

23 (五)關於原告請求被告3人自112年3月23日起至騰空遷讓返還系
24 爭房屋之日止，按日連帶給付原告1萬3,334元違約金部分：
25 1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
26 252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之
27 發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
28 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當
29 事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當
30 事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背
31 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經

01 濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額
02 （最高法院102年度台上第1606號判決意旨參照）。又所
03 謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事
04 人所受損害情形，以為酌定標準，即以當事人所受損害情
05 形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為
06 衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所
07 受利益減少其數額。即違約金之約定是否過高，應依違約
08 金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。
09 若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
10 人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事
11 人實際上所受損失為標準，酌予核減，惟約定之懲罰性違
12 約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，
13 應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度
14 台上字第1839號、87年度台上第2563號裁判意旨參照）。

15 2.系爭租約第4條第6項後段固約定：「租期屆滿或中途終止
16 租約時，乙方應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方，不得
17 有任何要求。如有延遲，自終止租約或租賃期滿之翌日
18 起，乙方應按日支付每日房租2倍計算之違約金，直至遷
19 出之日為止」（見板簡卷第23頁），性質上當屬懲罰性違
20 約金，揆諸前揭說明，本院自應依一般客觀事實、社會經
21 濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。查，原告
22 請求被告3人給付積欠租金，並應於遷讓返還系爭房屋
23 前，按月給付相當於租金20萬元之不當得利，業經本院認
24 定有據而予准許，則原告所受損害應已填補，則依前揭規
25 定及立法意旨，本院認原告請求被告3人按日給付以2倍租
26 金之違約金數額，顯然過高，對被告3人有失公允，爰依
27 民法第252條規定，就原告請求被告按日給付1萬3,334元
28 違約金部分，酌減為零。原告此部分請求，不應准許。

29 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第440條第1、2項、第455
30 條、第767條第1項前段、第439條前段、第179條、第184條
31 規定，請求：(一)被告被告林國華、華鋒公司應將系爭房屋騰

01 空遷讓返還原告。(二)被告3人應連帶給付原告49萬元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日即112年3月24日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息。(三)被告3人應自112年3月23日起至返還系爭
04 房屋之日止，按月連帶給付原告20萬元，及自各期應給付之
05 日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息範圍。為有理由，
06 應予准許。逾此範圍之請求，非有理由，應予駁回。

07 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
08 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
09 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
10 予准許。

11 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
12 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

13 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
14 第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條，判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
17 民事第八庭 法 官 陳翠琪

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
22 書記官 曾怡婷