

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2656號

原告 王清洽
訴訟代理人 藍麗卿
陳怡伶律師
被告 林裕庭

0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 邱柏青律師
王君育律師
被告 周佳蓁
訴訟代理人 武傑凱律師
胡凱翔律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，由臺灣臺北地方法院移送前來，經本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林裕庭、周佳蓁應連帶給付原告新臺幣200萬1,033元，及被告林裕庭給付自民國112年11月2日起；被告周佳蓁給付自民國112年11月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林裕庭、周佳蓁連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣66萬8,000元為被告林裕庭、周佳蓁供擔保後，得假執行。但被告林裕庭、周佳蓁如以新臺幣新臺幣200萬1,033元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本

01 件原告起訴時原聲明為：(一)被告林裕庭、林奕羽應將門牌號
02 碼新北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓
03 返還予原告。(二)被告林裕庭、周佳蓁（以下2人合稱被告）
04 應連帶給付原告新臺幣（下同）382,400元，及自民事起訴
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被
06 告應自民國111年8月25日起至被告林裕庭、林奕羽遷讓返還
07 系爭房屋之日止，按月給付原告62,000元。如前段其中之一
08 之被告已為給付，其他被告在給付範圍內免其給付之義務。
09 (四)被告林裕庭、周佳蓁應連帶給付原告799,800元，並自112
10 年1月1日起至被告林裕庭、林奕羽返還系爭房屋之日止，按
11 日給付原告6,200元。(五)請准宣告假執行（見臺北地方法院1
12 12年度訴字第4119號，下稱臺北地方法院卷，第9頁至第10
13 頁）；嗣於112年12月8日以民事擴張訴之聲明暨準備狀具狀
14 到院變更聲明為：(一)被告林裕庭、林奕羽應將系爭房屋遷讓
15 返還予原告。(二)被告林裕庭、周佳蓁應連帶給付原告436,46
16 4元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
17 5%計算之利息。(三)被告應自111年8月25日起至被告林裕庭、
18 林奕羽遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告62,000元。
19 如前段其中之一之被告已為給付，其他被告在給付範圍內免
20 其給付之義務。(四)被告林裕庭、周佳蓁應連帶給付原告799,
21 800元，並自112年1月1日起至被告林裕庭、林奕羽返還系爭
22 房屋之日止，按日給付原告6,200元。(五)請准宣告假執行
23 （見本院卷第59頁至第60頁）；嗣於113年2月1日以民事陳
24 報訴之聲明狀具狀到院變更聲明為：(一)被告應連帶給付原告
25 拆除費115,500元整，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告436,464
27 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
28 計算之利息。(三)被告應連帶給付原告1,039,533元，及自本
29 書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)
30 被告應連帶給付原告3,162,000元，及自本書狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)請准宣告假執行

01 (見本院卷第141頁至第142頁)，經核上開變更聲明部分屬
02 同一基礎事實及擴張應受判決事項暨補充或更正事實上或法
03 律上之陳述者，核與前揭規定相符，縱被告不同意，本院應
04 予准許，在此敘明。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：被告林裕庭向原告承租系爭房屋，並訂有房屋租
07 賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為110年4月19日起
08 至112年4月18日止，租期為2年，每月租金62,000元，由被
09 告周佳蓁擔任連帶保證人。詎被告林裕庭自111年2月起違反
10 系爭租約約定轉租予訴外人林奕羽（下逕稱林奕羽，並於11
11 1年5月21日發函單方終止系爭租約。依系爭租約第16條約
12 定，租賃期間未滿被告欲單方終止租約，應於3個月前通知
13 原告並賠償2個月含稅租金，是系爭租約於被告林裕庭通知
14 原告後之111年8月24日始終止，被告應負將系爭房屋按原狀
15 騰空返還並歸還鑰匙之義務。惟原告以存證信函函覆被告，
16 被告至今仍置若罔聞，故依系爭租約，由原告拆除後向被告
17 請求拆除費用，且被告應連帶給付單方終止租約後3個月租
18 金、賠償金、律師費用、訴訟費用及違約金，並於系爭租約
19 終止後仍占有系爭房屋之相當於租金之不當得利。為此，爰
20 依民法第767條第1項、第455條、第179條及系爭租約約定，
21 提起本訴等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告拆除費115,
22 500元整，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
23 5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告436,464元，及自民
24 事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息。(三)被告應連帶給付原告1,039,533元，及自本書狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應連
27 帶給付原告3,162,000元，及自本書狀繕本送達翌日起至清
28 償日止，按年息5%計算之利息。(五)請准宣告假執行。

29 二、被告方面：

30 (一)被告林裕庭則以：伊承租系爭房屋係為經營「酸奶大獅新莊
31 新泰店」，承租過程均由原告之配偶藍麗卿（下逕稱其名）

01 出面接洽相關事宜。伊嗣因工作規劃將該店面交由林奕羽，
02 經周佳蓁向藍麗卿詢問另行簽訂租約事宜，其回覆免予換
03 約，伊即於111年2月12日與林奕羽簽訂頂讓合約，約定林奕
04 羽應遵循系爭租約並按月給付原告租金。詎林奕羽111年5月
05 起未給付租金予原告，伊即於同年月21日電聯藍麗卿合意終
06 止系爭租約（見本院卷第45頁），且於同年月24日業已交還
07 系爭房屋予原告。依系爭租約約定，原告自得於租約終止後
08 就伊所遺之裝潢或物品為處置，且系爭房屋由林奕羽直接占
09 有，其內之設備及裝潢均為林奕羽所有，故原告主張伊違
10 約、無權占有系爭房屋云云，洵屬無據。縱認伊應賠償違約
11 金，請求鈞院酌減違約金，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願
12 供擔保免於假執行。

13 (二)被告周佳蓁則以：林裕庭業已合法終止系爭租約並交還系爭
14 房屋予原告，被告等並無違約之情，且被告林裕庭於系爭租
15 約終止後並未占用系爭房屋並無獲得相當於租金之不當得
16 利，故原告之請求應屬無據。又查系爭租約並無懲罰性違約
17 金之約定，就原告主張違約金，應視為損害賠償預定性之違
18 約金，且衡情應為過高，請求鈞院依法予以酌減，並聲明：
19 (一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准免於假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)系爭租約應於被告林裕庭111年5月24日通知原告後之3個月
22 期滿即111年8月24日終止：

23 1.按契約之合意終止解除係以第二次契約終止第一次契約，為
24 另一契約行為，與法定終止權之行使，所需具備之要件不
25 同，其性質與效果亦異。

26 2.原告主張系爭房屋為原告所有，並與被告林裕庭於110年4月
27 18日簽立系爭租約，由被告林裕庭租用系爭房屋，約定租期
28 為110年4月19日起至112年4月18日止，業據其提出房屋租賃
29 契約書附卷可稽（見臺北地方法院卷第19至23頁），且為兩
30 造所不爭執，堪信屬實。

31 3.本件被告林裕庭固提出周佳蓁與原告配偶藍麗卿之LINE對話

01 內容截圖主張原告配偶代理原告同意系爭租約合意終止云
02 云，惟觀之周佳蓁於111年2日至25日與原告配偶對話內容，
03 及原告向周佳蓁表示：「那你小姐要再繼續租就對了啦/合
04 約書第七條女方不能將房屋全部或一部轉租/租借/頂讓以其
05 他變相方法/由他人使用房屋...我們都以合約書來走」等
06 語，亦有原告提出之對話截圖在卷可稽（見本院卷第543
07 頁），並無原告同意轉租予林奕羽之意思表示，原告固不否
08 認曾於111年2月20日書寫「更換房屋租賃契約書之承租人
09 書」（見本院卷第463至469頁），並傳真給被告周佳蓁，告
10 知必須新承租人概括承受原告與被告林裕庭間原系爭租約所
11 有條文，且退租時要騰空且將招牌全部拆除，被告林裕庭並
12 要共同承擔新承租人責任等情，且藍麗卿亦曾向被告周佳蓁
13 表示：「林小姐要簽合約終止書/那我們就照雙方所簽的房
14 屋租賃契約書的約定辦理」，亦有原告提出之對話截圖在卷
15 可稽（見本院卷第539頁），且被告林裕庭亦於111年2月25
16 日回覆不重簽契約，可見原告並未與被告林裕庭合意終止系
17 爭租約，原告仍要被告林裕庭依系爭租約辦理即依系爭租約
18 第16條約定：通知後3個月終止，難認原告有與被告林裕庭
19 合意終止系爭租約。

20 4.被告林裕庭曾於111年5月24日寄送存證信函，向原告為終止
21 租約之意思表示。原告收受存證信函後，即於111年6月7日
22 寄送存證信函予被告林裕庭，送達並無與被告林裕庭合意終
23 止租約，係被告林裕庭單方終止租約。並表示被告林裕庭如
24 欲終止租約應將房屋裝潢及招牌拆除，且須將營業用器具全
25 部騰空，並通知原告會勘完成後，再還鑰匙並繳清水電費用
26 及註銷公司營業登記證明，如未完成交屋前，視為繼續承
27 租，仍需繳交房租。有上開兩份存證信函附卷可稽（見臺北
28 地方法院卷第25頁、第27頁），被告林裕庭抗辯系爭房屋之
29 租賃契事宜均係由原告之配偶藍麗卿代理原告出面接洽、租
30 約及受領租金及租賃保證金。被告林裕庭因工作規劃變更，
31 將於系爭房屋經營之「酸奶大師新莊新泰店」交由林奕羽經

01 營，被告周佳蓁並於111年1月間向藍麗卿說明上情，係經原
02 告同意始於111年2月12日與林奕羽簽訂酸奶大師新莊新泰店
03 頂讓合約云云，並提出被告周佳蓁與藍麗卿之LINE對話紀錄
04 截圖、林裕庭於111年5月21日於藍麗卿之對話錄音譯文各件
05 影本在卷可稽（見本院卷第37頁、第45頁），為原告否認，
06 經查：依上開周佳蓁與藍麗卿之對話，藍麗卿表示：「我要
07 先問我先生喔」；「那你們是不是先把營業登記遷出去然後
08 我們再來換約」，均是商議中尚未有結論。再觀之林裕庭於
09 111年5月21日與藍麗卿之對話錄音譯文，藍麗卿於林裕庭表
10 示：「姐姐不是要我出面跟你處理嗎」後表示：「對啊對啊
11 你不是不租了嗎」；林裕庭又表示「對姊姊我跟你說，因為
12 我還是股東，但我不是負責人，我們真的用了好多好多的方
13 法找那兩個人，可是他們真的是消失了，不見了，所以我
14 們」，藍麗卿再表示「沒關係，那你們現在決定不租了，房
15 子就還給我」、「...，但是你要讓我罰兩個月的租金，我
16 們的單子要寫很清楚」等語（見本院卷第286至304頁、第45
17 7至469頁、第539至545頁），可見被告林裕庭、被告周佳蓁
18 透過原告配偶藍麗卿仍與原告在商議階段，並表示「單子要
19 寫很清楚」，因未寫完「單子」而未達成合意，所以被告林
20 裕庭於111年5月24日寄發存證信函予原告，原告即於111年6
21 月7日以存證信函函覆被告林裕庭並未合意終止系爭租約，
22 亦有兩份存證信函在卷可憑查（見臺北地方法院卷第25至27
23 頁），再參酌被告周佳蓁提出之LINE對話截圖內容（見本院
24 卷第451至461頁），藍麗卿與被告周佳蓁聯繫時，均表示要
25 新承租人與被告林裕庭簽立「更換房屋租賃契約書之承租人
26 書」及開立租金支票，被告林裕庭未簽立「更換房屋租賃契
27 約書之承租人書」，顯見系爭租約並未更換，系爭租約仍有
28 效存在。被告林裕庭辯稱系爭租約於111年5月21日已合意終
29 止云云，自不足採。系爭租約係被告林裕庭於111年5月24日
30 單方面通知原告終止系爭租約，依系爭租約第16條約定：被
31 告林裕庭擬單方終止租約時，應於三個月前通知甲方。則原

01 告主張系爭租約應於被告林裕庭111年5月24日通知原告後之
02 3個月期滿終止等語，堪信屬實。則系爭契約於111年8月24
03 日經被告林裕庭依系爭契約第16條約定終止，應堪認定。

04 (二)原告請求被告林裕庭給付回復原狀所需之拆除費用計11萬5,
05 500元之本息，為有理由：

06 1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
07 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
08 租於他人，民法第443條定有明文。是租賃關係係以承租人
09 之人格信用為前提，即基於當事人間之信任，因此除當事人
10 訂有得自由轉讓之特約外，以不得轉讓為原則（最高法院73
11 年度台上字第1804號號判決意旨參照）。次按出租人是否同
12 意承租人轉租，依民法第443條及土地法第100條第2款規
13 定，應僅生出租人可否以承租人轉租為由單方面終止租賃契
14 約問題，殊不因其同意轉租，即可使次承租人與原出租人間
15 成立租賃關係（最高法院88年度台上字第2155號號判決意旨
16 參照）。按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，與租
17 賃權之讓與不同。轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，
18 惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言，若出租人
19 已與原承租人終止租賃契約，出租人即得逕向次承租人請求
20 返還（最高法院68年台上字第3691號裁判意旨、同院44年7
21 月26日最高法院民刑庭總會決議意旨參照）。則「轉租」乃
22 承租人將其向出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約
23 定使次承租人得就之為使用收益之謂，故承租人為轉租時，
24 其與原出租人間原租賃關係，依舊存在，租賃權仍然屬於承
25 租人，尚與「租賃權之讓與」不同。且承租人與次承租人間
26 另成立新租賃關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，
27 以自己之責任而使次承租人為使用收益，亦即次承租人之租
28 賃權係以承租人之租賃權為基礎，從而，就租賃權之取得方
29 法而言，次承租人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設
30 （設定）的取得，故出租人終止其與承租人之租賃契約時，
31 承租人之租賃權當隨之消滅，而基於承租人之租賃權為其基

01 礎之轉租（債權契約）自亦隨之消滅。未按系爭租約第16條
02 約定：「本契約租賃期限未滿，乙方（即被告林裕庭，以下
03 均同）擬單方面終止租約時，應於參個月前通知甲方，並賠
04 償含稅兩個月租金給予甲方（即原告，以下均同），乙方絕
05 無異議。」（見臺北地方法院卷第22頁）

06 2.原告主張被告林裕庭未將裝潢、廣告招牌拆除，將系爭房屋
07 回復原狀致其受有回復原狀之損害計115,500元，惟為被告
08 否認，並辯以原告提出之估價單，只能證明該特定人認為進
09 行特定施工所應收取費用數額，不能證明為必要性及合理性
10 之支出，系爭房屋內裝潢已頂讓予林奕羽，林奕羽始有拆除
11 義務，林奕羽已與受讓人和解，房屋已遷讓返還，原告已免
12 除林奕羽拆除責任，自不得向被告林裕庭及被告周佳蓁請求
13 拆除費用云云。

14 3.經查：

15 (1)依宇洋生物醫學股份有限公司（下稱宇洋公司）與被告林裕
16 庭簽訂之加盟契約書第9條約定系爭房屋於被告林裕庭租用
17 後係由宇洋公司負責裝潢，有連鎖加盟契約書在卷可稽（見
18 本院卷第373至382頁），而依加盟契約附件二所示裝潢明細
19 包括：「木作工程」、「牆面工程」、「櫃台工程」、「油漆
20 工程」、「地板工程」、「招牌工程」、「220迴路及拉線
21 工程」、「110迴路及拉線工程」、「給水配管工程」、
22 「排水配管工程」、「燈具安裝及拉線工程」、「插座安裝
23 工程」、「弱電及設備工程」、「增電工程」（見本院卷
24 第），並有原告提出之照片附卷可稽（見本院卷第331至371
25 頁），顯係附著於系爭房屋而非獨立之不動產，自不因被告
26 林裕庭與林奕羽間頂讓契約而移轉所有權，被告林裕庭與被
27 告周佳蓁辯稱附著於系爭房屋之招牌、牆面廣告、配管線
28 路、天花板及燈具為林奕羽所有云云，難認可採。

29 (2)依系爭租約第9條約定：「房屋有改裝施設之必要，乙方得
30 甲方書面同意後，得自行裝設，但不得損害原有建築結構及
31 樑柱，乙方於租約屆滿時將房屋騰空並將租賃標的物之廣告

01 招牌拆除後交還甲方」；第12條約定：「乙方租賃屆滿或租
02 約終止時，除經甲方同意繼續出租外，乙方應即將房屋誠心
03 按照原狀騰空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利及不
04 得向甲方請求遷移或任何費用，倘乙方遺有裝潢或物品不搬
05 時，乙方同意其裝潢物品任由甲方處置，拆除及搬運費用
06 由乙方負擔」，有系爭租約在卷可稽（見台北地院卷第21至
07 22頁），原告林裕庭為系爭租約之承租人已如前述，於系爭
08 租約終止後，依前開約定自有將租賃物回復出租時之原狀。
09 又依前開加盟契約附件所示，原告請求被告拆除「酸奶大
10 師」之招牌、櫃體、內牆及外牆及牆上廣告招牌、天花板及
11 燈具、塑膠地板等均為回復原狀所必要及合理之內容。

12 (3)被告並未否認原告提出之劉寶企業社之估價單形式真正（見
13 本院卷第532頁），則依劉寶企業社估價單所示之施工項目
14 即為拆除「酸奶大師」之招牌、櫃體、內牆及外牆及牆上廣
15 告招牌、天花板及燈具、塑膠地板等拆除及清運之工程報
16 酬，此外被告復未舉證證明上開費用不合理，被告抗辯原告
17 請求之拆除費用非必要且不合理云云，自不足採。

18 4.又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任。
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對於自己主張之事
20 實已盡證明之責後，被告於抗辯之事實並無確實證明方法，
21 僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被
22 告不利益之裁判；另各當事人就其所主張有利於己之事實，
23 均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認
24 其主張，即不得不更舉反證（最高法院104年度台上字第220
25 號判決意旨參照）。被告林裕庭復辯稱原告因系爭房屋已有
26 裝潢而售出更高之價格，受有利益，並未有拆除費用之支出
27 而受有損害云云，並提出5168實價登錄比價王網站刊登之房
28 屋資訊（見本院卷第389至394頁），惟為原告否認，按負損
29 害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復
30 他方損害發生前之原狀。民法第213條第1項定有明文。經
31 查：原告現仍未將系爭房屋售出之事實，被告並未爭執，此

01 外被告復未舉證證明系爭房屋已售出且因系爭房屋上之酸奶
02 大師招牌、裝潢、配電增加價值，被告林裕庭既負回復原狀
03 之義務，迄未回復原狀致原告受有回復原狀需支出費用之損
04 害，自應回復他方損害發生前之原狀，被告此部分之抗辯亦
05 不足採。

06 5. 基上，原告請求被告給付11萬5,500元，為有理由，應予准
07 許。

08 (三)原告請求被告林裕庭賠償43萬6,464元（含應付租金、賠償
09 租金、訴訟費用、律師費用）之本息，有無理由：

10 1. 原告主張被告林裕庭於系爭租約租期未屆至，於111年5月24
11 日終止系爭租約，應依系爭租約第16條約定，給付原告3個
12 月租金（111年六月至八月租金）及賠償含稅2個月租金合計
13 32萬2,400元【計算式： $(62000 \times 3) + (62000 \times 1.1 \times 2) = 3$
14 2萬2,400元】等語，惟為被告否認，經查：

15 (1)如前所述，系爭租約依第16條約定，於被告林裕庭於111年5
16 月24日通知原告欲終止系爭租約3個月後之111年8月24日終
17 止。被告林裕庭辯以係林奕羽違反頂讓合約及系爭租約約定
18 未給付租金予原告云云，惟頂讓租約係存於被告林裕庭與林
19 奕羽間，有酸奶大師新莊新泰店頂讓合約在卷可稽（見臺北
20 地院卷第29至31頁），原告非契約當事人，自與原告無涉。
21 被告林裕庭既未提出證明已給付111年6月、7月、8月租金，
22 原告請求被告林裕庭給付系爭租約終止前之3個月（即6月、
23 7月、8月）租金，核屬有據，應予准許。

24 (2)又按就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。民法第427
25 條定有明文。本件原告主張依系爭契約第16條約定被告應賠
26 償含稅2個月租金予原告云云，原告逕以稅率為每月租金0.1
27 計算，既未舉證以實其說，且與前開規定不合，核屬無據。
28 是以原告依系爭租約請求被告賠償2個月租金核屬違約金之
29 性質（如下詳述，該違約金雖屬懲罰性違約金，），本院審
30 酌被告林裕庭履約與否之利益得失、違約情狀、一般客觀事
31 實及交易當時房地產景氣之社會經濟狀況各節，及原告已依

01 不當得利請求權請求被告林裕庭給付自111年8月25日起至遷
02 讓系爭房屋日止相當於租金之不當得利，並請求遷讓返還系
03 爭房屋前按日計算之違約金（如下詳述），此部分違約金請
04 求亦屬重覆請求，認違約金過高，應核減至「0」。

05 (3)又被告林裕庭於111年5月24日寄發存證信函予原告，表示同
06 意賠償2個月租金予原告等語，探求被告林裕庭意思表示之
07 真意應為給付自111年5月24日後之租金計2個月，顯非同意
08 賠償含稅2個月租金予原告，該部分核非被告林裕庭同意依
09 系爭租約第16條約定給付違約金，併予敘明。

10 2. 律師費用及訴訟費用：

11 (1)依系爭租約第22條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方
12 之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因此而涉訟所繳納
13 之訴訟費用、律師費用，均應由乙方負責賠償」。

14 (2)原告主張因被告林裕庭違反系爭租約，原告因起訴而支出律
15 師費用6萬元，業據其提出收據為憑（見臺北地方法院卷第3
16 3頁），則依系爭租約第22條約定被告林裕庭自應給付原告
17 律師費6萬元。

18 (3)又訴訟費用由敗訴之一方負擔，本件判決已諭知訴訟費用由
19 被告林裕庭、周佳蓁連帶負擔，原告已可由確定訴訟費用額
20 取得訴訟費用，自不得再向被告林裕庭請求。

21 3. 被告林裕庭辯稱依系爭租約第12條約定：「乙方租賃屆滿或
22 租約終止時，除經甲方同意繼續出租外，乙方應即將房屋誠
23 心按照原狀騰空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利及
24 不得向甲方請求遷移費或任何費用，倘乙方已有裝潢或物品
25 不搬，乙方同意其裝潢與物品任由甲方處置，拆除及搬運費
26 用由乙方負擔。乙方絕不異議」，被告林裕庭於111年5月24
27 日寄發存證信函予原告表示交還系爭房屋予原告，並請原告
28 自行依系爭租賃契約之約定處理後續事項，原告得於系爭租
29 約終止後逕為處理所遺之裝潢或物品。被告林裕庭已於111
30 年5月24日交還系爭房屋予原告，於斯時即非系爭房屋之占
31 有人時，原告請求被告林裕庭給付租金、賠償金、訴訟費用

01 及律師費用共計38萬2,400元，自屬無據云云。然查：依系
02 爭租約第12條約定，被告林裕庭按照原狀騰空系爭房屋交還
03 原告，系爭房屋其上有酸奶大師裝潢及營利事業登記，雖依
04 系爭租約原告得將裝潢處置拆除，惟約定拆除及搬運費由被
05 告林裕庭負擔，且被告林裕庭未騰空遷讓返還系爭房屋予
06 原告，原告訴請被告給付租金及損害賠償，尚非無據，被告
07 此部分抗辯，亦不足採。

08 4. 被告林裕庭復抗辯系爭租約第22條約定乃為原告預定用於房
09 屋租賃契約之條款而訂定之契約，被告林裕庭僅得就原告提
10 供之制式條款訂立系爭租約，因此系爭租賃契約即存有諸多
11 加重承租人責任使承租人拋棄權利或限制其行使權利，及對
12 承租人有重大不利等規定，全無對於出租人違約責任之規
13 定，系爭租約屬民法第247條之1所定之定型化契約，就系爭
14 租約第22條約定訴訟費用、律師費用賠償之規定，係加重被
15 告林裕庭之責任，對被告林裕庭有重大不利益之情形，而有
16 顯失公平之情形，依民法第27條之1第2、4款規定，系爭租
17 約第22條之約定應屬無效云云，惟查：系爭租約無任何艱澀
18 難懂之詞彙，且僅25條約定，約定乙方若有違約情事，致損
19 害甲方權益時，如甲方因此涉訟所繳律師費，由乙方負擔，
20 與一般租賃契約約定並無顯著差異，亦未加重被告林裕庭之
21 責任，尚無被告林裕庭所辯顯失公平之情。被告林裕庭抗辯
22 依民法第247條之1第2、4款該違約金約定顯失公平應屬無效
23 云云，難認可採。

24 5. 被告復抗辯原告無提起本件訴訟之必要，原告提起本件訴訟
25 屬權利濫用之行為云云。惟查：被告林裕庭僅空言將系爭房
26 屋返還原告，並未出面將系爭房屋交付原告點收，則原告依
27 法提起訴訟，核為正當權利行使，難認有權利濫用情形，被
28 告此部分之主張，亦屬無據，亦不足採。

29 (四)原告依不當得利之法律關係請求被告林裕庭給付自111年8月
30 25日起迄至113年1月16日返還系爭房屋之日止，按月返還無
31 權占用系爭房屋之不當得利、損害賠償6萬2,000元，共計10

01 3萬9533元，有無理由？

02 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
04 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損
05 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
06 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土
07 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

08 2.原告主張原告雖與林奕羽於113年1月10日達成和解，林奕羽
09 並於113年1月16日將系爭房屋內動產均搬離系爭房屋，並將
10 系爭房屋返還原告，林奕羽並非系爭租約之承租人，係被告
11 林裕庭將系爭房屋交由林奕羽占有使用，被告林裕庭為間接
12 占有人，林奕羽為直接占有人，原告自得請求被告林裕庭自
13 111年8月21日起至113年1月16日止之相當於租金之不當得利
14 即按月以62,000元計算共計103萬9,533元等語，惟為被告否
15 認，並以前詞置辯，經查：

16 (1)如前所述，林奕羽並未與原告另訂租約，被告林裕庭未經原
17 告同意將系爭房屋交予林奕羽使用，可見林奕羽係基於原告
18 與被告林裕庭訂立系爭租約後，原告交付系爭房屋予被告林
19 裕庭後經被告林裕庭同意而占有使用系爭房屋，再參酌民法
20 第444條、第445條規定於違法轉租時因次承租人應負責之事
21 由所生損害，由承租人負賠償責任。被告林裕庭既未於系爭
22 租約終止時歸還系爭房屋予原告，自屬間接占有系爭房屋，
23 原告主張被告林裕庭為間接占有人，應堪認定。

24 (2)系爭租約已於111年8月24日終止，終止後被告林裕庭仍因頂
25 讓酸奶大師新莊區新泰店而任由直接占有人林奕羽占有使用
26 系爭房屋，未將系爭房屋交還原告，就林奕羽占有使用系爭
27 房屋所獲得之不當得利，難認非被告林裕庭於系爭租約終止
28 後不依系爭租約約定返還系爭房屋所獲得之利益致被告受有
29 之損害。原告自得請求被告林裕庭自111年8月25日起至113
30 年1月16日止之相當於租金之不當得利即按月以62,000元計
31 算共計103萬9,533元

01 3.被告林裕庭固抗辯其於111年5月24日已將系爭房屋交還予原
02 告，被告林裕庭自111年5月24日起即非系爭房屋之占有人，
03 無受有占有系爭房屋之利益，亦無不法侵害原告之權利云
04 云，惟所謂返還系爭房屋，係將系爭房屋點交予原告占有使
05 用，被告林裕庭僅空言交還系爭房屋予原告云云，難認可
06 採。則原告依民法第179條規定請求被告林裕庭自111年8月2
07 5日起至返還系爭房屋之日止按月返還不當得利6萬2,000
08 元，合計為103萬9,533元，洵屬有據。

09 4.被告復抗辯原告已免除實際受有相當於租金之不當得利之林
10 奕羽債務，自不得再向原告請求云云，經查：原告與被告林
11 奕羽成立調解，有調解筆錄在卷可稽（見本院卷第121頁）
12 原告依民法第179條規定請求被告林裕庭自111年8月25日起
13 至返還系爭房屋之日止按月返還不當得利6萬2,000元，與林
14 奕羽並非成立連帶債務或不真正連帶債務，並無內部分擔關
15 係，原告未向林奕羽請求，亦不免除被告林裕庭此部分之債
16 務，被告此部分抗辯，亦不可採。

17 5.另原告依民法第184條第1項前段規定請求被告林裕庭自111
18 年8月25日起至返還系爭房屋之日止按月賠償損害賠償6萬2,
19 000元，屬選擇合併，本院自無庸贅述。

20 (五)原告請求被告林裕庭給付自111年8月25日起至113年1月16日
21 止按每日租金三倍計算即每日6,200元計算至林奕羽遷讓返
22 還系爭房屋予原告之日即113年1月16日止（共計510日）計3
23 16萬2,000元之違約金，有無理由？

24 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法
25 第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違
26 約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之
27 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則
28 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰
29 之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之
30 約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約
31 金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院108年度台

01 上字第1754號判決意旨參照)。次按契約當事人以確保債務
02 之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行
03 時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金
04 外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不
05 利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明。又違約
06 金，有懲罰之性質，有損害賠償之性質，如為懲罰之性質，
07 於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法
08 第233條之規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害；如
09 為損害賠償之性質，則應認為已就因遲延所生之損害，業依
10 契約預定其賠償額，不得更依該條規定，請求遲延利息及賠
11 償損害（最高法院107年度台上字第1062號判決意旨參
12 照）。本件被告林裕庭抗辯系爭租約第13條並無明文約定違
13 約金之性質為懲罰性違約金，應認系爭租賃契約第13條規定
14 違約金之性質為損害賠償預定性質之違約金云云。經查：系
15 爭租約第13條約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房
16 屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方每日應支付按房
17 租參倍之違約金給甲方至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證
18 人丙方絕無異議，如甲方另受有損害時，乙方應賠償責
19 任。」，則依上開約定，如原告另受有損害時，被告林裕庭
20 應負賠償責任。系爭租約約定之上開違約金性質並非損害賠
21 償預定性質之違約金，原告主張為懲罰性違約金，尚堪採
22 信。

23 2. 又按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
24 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
25 無效：…二加重他方當事人之責任者。三使他方當事人拋棄
26 權利或限制其行使權利者。」，民法第247條之1第2、3
27 款定有明文。該條關於定型化契約限制，於依照當事人一方
28 預定用於同類契約之條款而訂定之契約，其內容對他方顯失
29 公平者始有適用（最高法院100年度台上字第1387號判決意
30 旨參照）。系爭租約僅25條約定，約定違約金亦未加重被告
31 林裕庭之責任，尚無被告林裕庭所辯顯失公平之情。被告林

01 裕庭抗辯依民法第247條之1第2、4款該違約金約定顯失公平
02 應屬無效云云，難認可採。

03 3.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
04 第252條定有明文。而違約金是否相當，應依一般客觀事
05 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能如期
06 履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準，若所
07 約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，
08 不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異。倘違約金屬懲
09 罰性質者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院
10 89年度台上字第1709號、110年度台上字第2810號判決意旨
11 參照）。本件被告林裕庭抗辯違約金過高應酌減至系爭房屋
12 租金之16%即每日331元等語。原告則主張被告林裕庭自111
13 年5月19日起即未給付該月份租金，致原告無法將系爭房屋
14 收回再為出租，且須以冗長訴訟程序取回系爭房屋，雙方就
15 違約金之約定並未過高等語。本院考量原告因本件締約及解
16 約耗費之時間、精力、費用、及被告林裕庭履約與否之利益
17 得失、違約情狀、一般客觀事實及交易當時房地產景氣之社
18 會經濟狀況各節，認原告請求被告給付相當於租金三倍之違
19 約金計316萬2,000元，尚屬過高，應酌減至60萬元（約計租
20 金一半金額）為適當，逾此範圍之請求，則非有據。

21 (六)基上，原告依系爭租約約定得請求被告林裕庭給付3個月租
22 金計186,000元、回復系爭房屋出租前原狀之必要費用11萬
23 5,500元、律師費用60,000元、相當於租金之不當得利計103
24 萬9,533元、違約金60萬元，共計2,00萬1,033元，為有理
25 由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

26 (七)被告周佳蓁為系爭租約連帶保證人，原告請求被告周佳蓁負
27 連帶保證責任，與被告林裕庭連帶給付2,00萬1,033元，為
28 有理由：

29 1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
30 務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂
31 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於

01 主債務之負擔，為民法第739條、第740條所明定。又就承租
02 人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終
03 止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最
04 高法院87年台上字第2428號判決意旨參照）。

05 2.被告周佳蓁為系爭租約被告林裕庭之連帶保證人，既如前
06 述，原告依系爭租約約定得請求被告林裕庭給付3個月租金
07 核計186,000元、回復系爭房屋出租前原狀之必要費用11萬
08 5,500元、律師費用60,000元、相當於租金之不當得利計103
09 萬9,533元、違約金60萬元，共計2,00萬1,033元，則原告依
10 連帶保證之法律關係請求被告周佳蓁與被告林裕庭連帶給付
11 2,00萬1,033元，核屬有據，應予准許。

12 (八)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
19 第1項前段、第203條分別定有明文。又按因回復原狀而應給
20 付金錢者，自損害發生時起，加給利息。民法第213條第2項
21 定有明文。查本件原告對被告之違約金及不當得利請求權，
22 均屬未定給付期限之金錢債權，於原告起訴狀繕本送達被告
23 之日起，即生催告之效力，從而，原告併請求被告林裕庭給
24 付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月2日（見本院卷第17
25 頁）起；被告周佳蓁給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11
26 月3日（見本院卷第21頁）起，均至清償日止，按年息5%計
27 算之利息，為有理由，應予准許。

28 四、綜上所述，被上訴人依系爭租約約定及連帶保證之法律關
29 係，請求被告林裕庭與被告周佳蓁連帶給付2,00萬1,033
30 元，及被告林裕庭給付自112年11月2日起；被告周佳蓁給付
31 自112年11月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，

01 為有理由，應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁
02 回。

03 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
04 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
05 原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證
07 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
08 不一一論列，併此敘明。

09 七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
10 併算其價額，民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。本件原
11 告附帶請求敗訴部分，依上開規定本不併算價額而徵裁判
12 費，是關於該部分訴訟費用負擔，爰依民事訴訟法第79條規
13 定，仍命被告負擔，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
15 書、第2項。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

17 民事第一庭 法 官 朱慧真

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 114 年 1 月 13 日

22 書記官 劉芷寧