

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第81號

原告 龍巖股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 周威良律師
吳青峰律師

被告 博澧實業有限公司

法定代理人 劉生財

被告 上謙益股份有限公司

法定代理人 洪良木

訴訟代理人 張格明律師

被告 康富來國際事業有限公司

法定代理人 徐佩娟

訴訟代理人 謝文璋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告博澧實業有限公司、康富來國際事業有限公司應將臺中市○○路000號8樓、257號8樓A單位騰空遷讓返還予原告。

二、被告博澧實業有限公司、上謙益股份有限公司應將臺中市○○區○○路000號8樓、257號8樓B單位騰空遷讓返還予原告。

三、被告博澧實業有限公司應自民國110年10月16日起至返還上址A單位、B單位之日止，按日給付新臺幣1700元予原告。

01 四、原告其餘之訴駁回。

02 五、訴訟費用由被告博澧實業有限公司負擔2分之1，被告康富來
03 國際事業有限公司、上謙益股份有限公司各負擔4分之1。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 查原告起訴聲明原為：「(一)被告博澧實業有限公司（下稱博
07 澧公司）、康富來國際事業有限公司（下稱康富來公司）應
08 將臺中市○區○○路000號8樓、257號8樓A單位（下稱系爭A
09 單位）騰空遷讓返還予原告。(二)博澧公司應將其公司設籍於
10 系爭A單位之登記辦理遷移或註銷。(三)博澧公司應自民國110
11 年10月16日起至返還系爭A單位之日止，按日給付新臺幣
12 （下同）5056元予原告。(四)博澧公司、被告上謙益股份有限
13 公司（下稱上謙益公司）應將臺中市○區○○路000號8樓、
14 257號8樓B單位（下稱系爭B單位）騰空遷讓返還予原告。(五)
15 博澧公司應將其公司設籍於系爭B單位之登記辦理遷移或註
16 銷。(六)博澧公司應自110年10月16日起至返還系爭B單位之日
17 止，按日給付5056元予原告。(七)願供擔保，請准宣告假執
18 行。」（見本院卷第12至13頁），嗣以111年6月13日陳報狀
19 (二)撤回上開第(二)項、第(五)項聲明（見本院卷第134頁），被
20 告均未於10日內提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規
21 定，視為同意撤回，則該2項聲明即已脫離本件訴訟繫屬。
22 嗣於111年6月16日言詞辯論中將聲明更正為：「(一)博澧公
23 司、康富來公司應將系爭A單位騰空遷讓返還予原告。(二)博
24 澧公司、上謙益公司應將系爭B單位騰空遷讓返還予原告。
25 (三)博澧公司應自110年10月16日起至返還系爭A、B單位之日
26 止，按日給付5056元予原告。」（見本院卷第150至151頁）
27 核屬減縮應受判決事項之聲明，並撤回假執行之聲請，合於
28 民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：原告係系爭A、B單位之所有權人，於108年8月29
31 日與博澧公司簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期

01 自108年9月1日至115年8月31日，於110年9月1日至112年8月
02 31日間之租金約定為每月5萬560元。博澧公司於租賃期間將
03 系爭A單位轉租予康富來公司、將系爭B單位轉租予上謙益公
04 司，亦即康富來公司、上謙益公司分別為系爭A單位、系爭B
05 單位之直接占有人，而博澧公司則為該2單位之間接占有
06 人。嗣原告依系爭租約第11條第1項第3款之約定，以110年6
07 月28日龍（110）總字第0326號函文向博澧公司表示將於110
08 年10月15日終止系爭租約，博澧公司於110年6月30日收受該
09 函文，原告並於111年4月6日依該條約定，將相當於2個月租
10 金之懲罰性違約金提存至本院提存所。系爭租約業於110年1
11 0月15日終止，惟被告迄今仍未將系爭A、B單位騰空遷讓返
12 還予原告。為此，依民法第767條第1項、系爭租約第12條第
13 1項之約定，請求博澧公司、康富來公司騰空返還系爭A單
14 位，請求博澧公司、上謙益公司騰空返還系爭B單位，及請
15 求博澧公司依約給付違約金等語，並聲明如程序方面變更後
16 之聲明。

17 二、博澧公司則以：伊原意是協助原告將系爭A單位、系爭B單位
18 進行修繕、整理並轉租予他人；被告明知此情並為同意，嗣
19 後竟因與伊之恩怨欲報復伊而提前終止系爭租約，致轉承租
20 人康富來公司、上謙益公司投入裝潢卻無法使用收益，而受
21 有損害，原告當屬權利濫用，應依民法第184條第1項後段賠
22 償康富來公司30萬元、賠償上謙益公司120萬元等語，並聲
23 明：原告之訴駁回。

24 三、康富來公司：伊才裝潢好、承租不到半年，已支出高額裝
25 潢、設備費用，原告有意提前終止租約應及早通知等語，並
26 聲明：原告之訴駁回。

27 四、上謙益公司：博澧公司係合法轉租予伊，原告於同意轉租時
28 並未保留得隨時收回之權利，且伊承租後有裝潢而增加系爭
29 B單位之價值，伊得請求原告返還此有益費用等語，並聲
30 明：原告之訴駁回。

31 五、本院之判斷：

01 (一)原告主張其係系爭A單位、B單位之所有權人，於108年8月29
02 日與博澧公司簽訂系爭租約，約定租期自108年9月1日至115
03 年8月31日，於110年9月1日至112年8月31日間之租金約定為
04 每月5萬560元，博澧公司於租賃期間將系爭A單位轉租予康
05 富來公司、將系爭B單位轉租予上謙益公司等事實，業據提
06 出建物所有權狀、系爭租約在卷可稽（見本院卷第23、25、
07 31至38頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

08 (二)原告終止系爭租約，其終止權之行使應為合法：

09 經查，系爭租約第11條第1項「任意終止條款」第3款約定：
10 租賃期間內，甲方（即原告，下同）如需提前終止契約，應
11 於3個月前以書面通知乙方（即博澧公司，下同），並支付
12 乙方2個月租金作為提前終止本契約之懲罰性違約金。原告
13 以110年6月28日龍（110）總字第0326號函文為「其於110年
14 10月15日終止系爭租約」之意思表示，該意思表示於110年6
15 月30日到達博澧公司而生效，且原告已依上開約定提前3個
16 月以書面通知，並於博澧公司拒絕接受懲罰性違約金時，將
17 違約金合計10萬1120元提存至本院提存所，有上開函文、傳
18 真查詢國內各類掛號郵件查單、本院111年度存字第691號提
19 存書在卷足憑（見本院卷第39、41、117頁），堪認系爭租
20 約已於110年10月15日合法終止。

21 (三)博澧公司固抗辯原告提前終止系爭租約為權利濫用，然系爭
22 租約第11條第1項「任意終止條款」第3款已明文約定原告提
23 前終止契約之相關限制（即應於3個月前以書面通知博澧公
24 司），並且課與原告一定之違約義務（即給付博澧公司相當
25 於2個月租金之懲罰性違約金），原告依該約定提前終止租
26 約，自無權利濫用之問題，附此敘明。

27 (四)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
28 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
29 段及第767條第1項前段亦分別定有明文。博澧公司於租賃期
30 間將系爭A單位轉租予康富來公司、將系爭B單位轉租予上謙
31 益公司，系爭A單位、系爭B單位現分別由康富來公司、上謙

01 益公司直接占有，博澧公司為間接占有人，為被告所不爭執
02 （見本院卷第163頁）。雖上謙益公司抗辯原告以109年5月6
03 日「租賃契約補充變更協議書」同意博澧公司將租賃物全部
04 或部分轉租，然依被告所提出之相關證據資料，未見原告有
05 因其同意博澧公司為轉租行為，而拋棄其提前終止租約之相
06 關權利，其所辯委無可取。原告既為系爭A單位、系爭B單位
07 之所有權人，且其與博澧公司之系爭租約於110年10月15日
08 終止，則原告依系爭租約第12條第1項、租賃物返還請求
09 權，請求博澧公司將系爭A單位、B單位騰空遷讓返還原告；
10 依所有物返還請求權，請求康富來公司、上謙益公司分
11 別將系爭A單位、系爭B單位騰空遷讓返還原告，即有理由。
12

13 (五)第按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
14 法第252條所明定，不因係懲罰性違約金或賠償額預定性違
15 約金而異。又當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀
16 之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如
17 能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，
18 庶符實情而得法理之平。尤以當事人約定懲罰性違約金者，
19 於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，
20 尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損
21 害已有相當之填補，自應加以斟酌，更非不能以誠信原則予
22 以檢驗當事人約定之違約金是否過高而顯失公平。（最高法
23 院109年度台上字第2490號、106年度台上字第2453號判決意
24 旨參照）。依系爭租約第12條第1項約定：「租期屆滿或租
25 約終止時，乙方應於翌日即搬遷，將租賃標的物騰空（除隔
26 間外）後交還甲方...。如有違反，乙方應按日以相當於當
27 月租金10分之1之金額計算懲罰性違約金給付甲方，至遷讓
28 返還租賃標的物之日止，除前述外，如甲方因此受有損害，
29 乙方應負賠償責任。」已明確約定該違約金之性質屬懲罰性
30 違約金，本院審酌系爭租約於110年10月15日終止，原告因
31 博澧公司迄未返還系爭A單位、B單位，當受有無法另為管

01 理、使用、收益之損害，惟原告仍得就被告違約請求債務不
02 履行之損害賠償，並綜合一切客觀之事實及社會經濟狀況等
03 情，認原告訴請博澧公司給付懲罰性違約金已相當於系爭租
04 約約定租金之3倍，尚屬過高，應酌減為每日1700元為適
05 當。是原告請求博澧公司自系爭租約終止翌日即110年10月1
06 6日起至騰空遷讓返還系爭A單位、B單位之日止，按日給付
07 違約金1700元，應為有據，逾此部分，則屬無據。

08 (六)此外，上謙益公司與原告間無租賃關係，其依民法第431條
09 第1項所為之主張即無可採，併予指明。

10 六、從而，原告本於上開原因事實，請求博澧公司、康富來公司
11 將系爭A單位騰空遷讓返還予原告；請求博澧公司、上謙益
12 公司將系爭B單位騰空遷讓返還予原告；並請求博澧公司自1
13 10年10月16日起至騰空遷讓返還系爭A單位、B單位之日止，
14 按日給付原告1700元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
15 求，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，核與本件判決結果均不生影響，爰不一一予以
18 論駁贅述。

19 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
20 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
21 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
22 審酌原告本件請求僅違約金部分為本院酌減，其餘請求則均
23 為勝訴，認訴訟費用應由被告負擔，方符公允，爰諭知訴訟
24 費用負擔如主文第5項所示。

25 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
26 民事第二庭 法 官 吳怡嫻

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
29 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 11 月 1 日
31 書記官 林佩倫

