

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第789號

原 告 連呂修
連祐星
連珮君
連怡宣

共 同

訴訟代理人 梁宵良律師

被 告 順祐精密機械有限公司

兼法定代理

人 陳廣才

被 告 永程精密機械有限公司

法定代理人 陳怡潔

共 同

訴訟代理人 陳昭琦律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告順祐精密機械有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號房屋騰空遷讓返還原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君。
- 二、被告永程精密機械有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋騰空遷讓返還原告連呂修。
- 三、被告順祐精密機械有限公司及陳廣才應連帶給付原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君新臺幣13萬元，及自民國114年3月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告永程精密機械有限公司及陳廣才應連帶給付原告連呂修

- 01 新臺幣6萬元，及自民國114年3月13日起至清償日止，按週
02 年利率百分之5計算之利息。
- 03 五、被告順祐精密機械有限公司及陳廣才應自民國114年2月28日
04 起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告連呂修
05 連祐星、連怡宣、連珮君新臺幣17萬元。
- 06 六、被告永程精密機械有限公司及陳廣才應自民國114年2月28日
07 起至遷讓返還第二項房屋之日止，按月連帶給付原告連呂修
08 新臺幣12萬元。
- 09 七、原告其餘之訴駁回。
- 10 八、訴訟費用由被告順祐精密機械有限公司及陳廣才連帶負擔百
11 分之六十九，餘由被告永程精密機械有限公司及陳廣才連帶
12 負擔。
- 13 九、本判決第一項於原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君以新
14 臺幣37萬5,267元為被告順祐精密機械有限公司供擔保後，
15 得假執行；但被告順祐精密機械有限公司如以新臺幣112萬
16 5,800元為原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君預供擔
17 保，得免為假執行。
- 18 十、本判決第二項於原告連呂修以新臺幣14萬8,233元為被告永
19 程精密機械有限公司供擔保後，得假執行；但被告永程精密
20 機械有限公司如以新臺幣44萬4,700元為原告連呂修預供擔
21 保，得免為假執行。
- 22 十一、本判決第三項於原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君以
23 新臺幣4萬3,333元為被告順祐精密機械有限公司及陳廣才
24 供擔保後，得為假執行；但被告順祐精密機械有限公司及
25 陳廣才以新臺幣13萬元為原告連呂修、連祐星、連怡宣、
26 連珮君預供擔保，得免為假執行。
- 27 十二、本判決第四項於原告連呂修以新臺幣2萬元為被告永程精
28 密機械有限公司及陳廣才供擔保後，得為假執行；但被告
29 永程精密機械有限公司及陳廣才以新臺幣6萬元為原告連
30 呂修預供擔保，得免為假執行。
- 31 十三、本判決第五項各到期部分於原告連呂修、連祐星、連怡

01 宣、連珮君每期以新臺幣5萬6,667元為被告順祐精密機械
02 有限公司及陳廣才供擔保後，得假執行；但被告順祐精密
03 機械有限公司及陳廣才如每期以新臺幣17萬元為原告連呂
04 修、連祐星、連怡宣、連珮君預供擔保後，得免為假執
05 行。

06 十四、本判決第六項各到期部分於原告連呂修每期以新臺幣4萬
07 元為被告永程精密機械有限公司及陳廣才供擔保後，得假
08 執行；但被告永程精密機械有限公司及陳廣才如每期以新
09 臺幣12萬元為原告連呂修預供擔保後，得免為假執行。

10 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、原告主張：

13 一、被告順祐精密機械有限公司(下稱順祐公司)邀同被告陳廣才
14 為連帶保證人，向原告連呂修、連祐星、連怡宣、連珮君
15 (下稱連呂修等4人)承租門牌號碼臺中市○○區○○路00
16 巷0號房屋(下稱系爭3號房屋)，並簽訂房屋租賃契約(下
17 稱系爭3號租約)，約定租期自民國111年12月1日起至113年1
18 2月27日止，每月租金新臺幣(下同)8萬5,000元、保證金2
19 1萬元，如違約不於租賃期滿或終止時交還房屋，原告連呂
20 修等4人每月得向被告順祐公司請求8萬5,000元違約罰金至
21 遷讓交還房屋日止。詎租期屆至後，被告順祐公司未依約交
22 還系爭3號房屋，被告陳廣才為其連帶保證人，自應負連帶
23 保證責任，爰依民法第179條、第455條規定及系爭3號租約
24 約定請求被告順祐公司騰空遷讓返還系爭3號房屋，並請求
25 被告順祐公司與陳廣才連帶給付自113年12月28日起至114年
26 2月27日止尚欠相當於租金之不當得利及違約罰金共13萬元
27 【計算式：(相當於租金之不當得利8萬5,000元/月+違約罰
28 金8萬5,000元/月)×2個月=34萬元-保證金21萬元=13萬
29 元】，暨自114年2月28日起至遷讓返還系爭3號房屋之日
30 止，按月給付17萬元(計算式：相當於租金之不當得利8萬5,
31 000元+違約罰金8萬5,000元=17萬元)。

01 二、被告永程精密機械有限公司(下稱永程公司)邀同被告陳廣才
02 為連帶保證人，向原告連呂修承租門牌號碼臺中市○○區○
03 ○○路00號房屋(下稱系爭96號房屋)，並簽訂房屋租賃契
04 約(下稱系爭96號租約)，約定租期自民國110年12月28日起
05 至113年12月27日止，每月租金6萬元、保證金18萬元，如違
06 約不於租賃期滿或終止時交還房屋，原告連呂修每月得向被
07 告永程公司請求9萬元違約罰金至遷讓交還房屋日止。詎租
08 期屆至後，被告永程公司未依約交還系爭96號房屋，被告陳
09 廣才為其連帶保證人，自應負連帶保證責任，爰依民法第17
10 9條、第455條規定及系爭96號租約請求被告永程公司騰空遷
11 讓返還系爭96號房屋，並請求被告永程公司及陳廣才連帶給
12 付自113年12月28日起至114年2月27日止尚欠相當於租金之
13 不當得利及違約罰金共12萬元【計算式：(相當於租金之不
14 得利6萬元/月+違約罰金9萬/月)×2個月=30萬元-保證金18萬
15 元=12萬元】，暨自114年2月28日起至遷讓返還系爭96號房
16 屋之日止，按月給付15萬元(計算式：相當於租金之不得利6
17 萬元+違約罰金9萬元=15萬元)。

18 三、並聲明：

- 19 (一)被告順祐公司應將系爭3號房屋騰空遷讓返還原告連呂修等4
20 人。
- 21 (二)被告永程公司應將系爭96號房屋騰空遷讓返還原告連呂修。
- 22 (三)被告順祐公司及陳廣才應連帶給付原告連呂修等4人13萬
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
24 分之5計算之利息。
- 25 (四)被告永程公司及陳廣才應連帶給付原告連呂修12萬元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
27 算之利息。
- 28 (五)被告順祐公司及陳廣才應自民國114年2月28日起至返還第一
29 項房屋之日止，按月連帶給付原告連呂修等4人17萬元。
- 30 (六)被告永程公司及陳廣才應自民國114年2月28日起至返還第二
31 項房屋之日止，按月連帶給付原告連呂修15萬元。

01 (七)願供擔保請准宣告假執行。

02 貳、被告則以：

03 一、被告本就系爭3號房屋及系爭96號房屋(下合稱系爭房屋)欲
04 與原告續租半年，詎料原告連祐星竟於租約到期前一天，未
05 經被告同意，擅自闖入被告廠房進行拍攝，涉犯刑法侵入住
06 居、建築物等罪，致使兩造未續約，被告已預計114年5月底
07 或6月中遷讓返還系爭房屋。

08 二、兩造已於系爭3號租約及系爭96號租約(下合稱系爭租約)第6
09 條分別約定被告如違約不於租賃期滿或終止時交還房屋，原
10 告連呂修等4人、連呂修每月得請求被告順祐公司、永程公
11 司給付8萬5,000元、9萬元違約罰金，該約定應屬損害賠償
12 總額預定性質之違約金，故被告無權占有系爭房屋期間相當
13 於租金之不當得利，已為上開所約定之違約罰金所涵蓋，原
14 告因被告違約所受損害已因前開請求獲得滿足，原告自不得
15 再依不當得利法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得
16 利，是原告連呂修等4人及連呂修最多僅得於113年12月28日
17 以後，每月分別向被告順祐公司、永程公司請求違約罰金8
18 萬5,000元、9萬元。

19 三、如認被告應負返還不當得利之責，亦應依土地法第97條第1
20 項規定計算每月租金，是被告順祐公司、永程公司每月應給
21 付相當於租金之不當得利金額上限僅為41,870元(計算式：4
22 11.84m²×2萬4,400元×5%÷12月=4萬1,870元)、13,257元(計
23 算式：130.4m²×2萬4,400元×5%÷12月=1萬3,257元)等語資為
24 抗辯。

25 四、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
26 願供擔保請准宣告免為假執行。

27 參、本院之判斷：

28 一、請求遷讓返還系爭房屋部分：

29 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
31 第455條前段分別定有明文。查，依系爭3號租約第2條、系

01 爭96號租約第2條（見本院卷第35至55頁），系爭租約既於1
02 13年12月27日租賃期限屆滿而消滅，且兩造無再續約，則被
03 告自租約到期日後即無繼續占有使用系爭房屋之權源，故原
04 告連呂修等4人、連呂修依前開規定及系爭租約約定，分別
05 請求被告順祐公司、永程公司騰空遷讓返還系爭房屋，自屬
06 有據，應予准許。

07 二、請求不當得利部分：

08 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
11 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
12 號判決意旨參照）。故如無權占用他人之房屋，加害人應返
13 還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。按城市地方供
14 營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，
15 非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法
16 第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決
17 議、110年度台上字第1290號判決意旨參照）。

18 (二)系爭租約既均已於113年12月27日屆滿消滅，則被告順祐公
19 司、永程公司仍占有使用系爭房屋，核屬無權占有，且其因
20 此受有使用系爭房屋之利益，並致原告連呂修等4人、連呂
21 修受有相當於租金之損害，是原告連呂修等4人、連呂修依
22 民法第179條規定，請求以約定之每月租金8萬5,000元、6萬
23 元為不當得利之計算，亦屬有據。至被告辯稱應依土地法第
24 97條規定計算，然而本件系爭房屋位在工業區，出租給被告
25 作為辦公室及廠房使用，並非供住宅使用，被告占用可享受
26 特殊商業利益，其相當於租金之不當得利計算，依上開說明
27 自不受上揭土地法規範之限制，應回歸一般市場交易之相當
28 價額衡酌之，是被告前開抗辯，洵非可取。

29 三、請求違約金部分：

30 (一)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民
31 法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約

01 情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲罰
02 性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
03 之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
04 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
05 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
06 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
07 約金額是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者
08 則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違
09 約時之一切情狀（最高法院110年度台上字第732號判決意旨
10 參照）。又當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第25
11 2條以職權減至相當之數額，而是否相當，須依一般客觀事
12 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準
13 （最高法院113年度台上字第981號判決意旨參照）。

14 (二)系爭3號租約第6條違約處罰第1項約定：「乙方(即被告順祐
15 公司)如違約不於租賃期滿或終止時交還房屋，甲方(即原
16 告)每月得向乙方請求新台幣捌萬伍仟元違約罰金至遷讓交
17 還房屋日止，並得請求損害賠償」(見本院卷第37頁)；系爭
18 96號租約第6條違約處罰第1項約定：「乙方(即被告永程公
19 司)如違約不於租賃期滿或終止時交還房屋，甲方(即原告)
20 每月得向乙方請求新台幣玖萬元違約罰金至遷讓交還房屋日
21 止，並得請求損害賠償」(見本院卷第51頁)，除業已明文記
22 載「處罰」、「罰金」文字外，且係在債務不履行之損害賠
23 償以外，更得請求給付違約金，揆諸前揭說明，寓有藉此嚇
24 阻、懲罰被告以強制債務履行之目的，應屬懲罰性違約金。
25 被告抗辯屬賠償性違約金，尚難憑採。

26 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
27 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
28 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
29 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
30 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
31 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責

01 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
02 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
03 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
04 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
05 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
06 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
07 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
08 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
09 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
10 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
11 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
12 法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。本院審酌兩造
13 間之系爭租約已於113年12月27日屆滿，被告迄至言詞辯論
14 終結仍違約占有系爭房屋，而於系爭租約屆滿前，系爭3號
15 房屋、系爭96號房屋每月租金分別為8萬5,000元、6萬元，
16 應為市場機制合理之價額，兼衡被告於租期屆滿後，未履行
17 遷讓返還房屋之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常
18 為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，
19 導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，考量本件
20 原告除請求被告給付違約金外，併另請求被告按月給付相當
21 於月租金金額，並參酌內政部所訂定之「住宅租賃定型化契
22 約應記載及不得記載事項」第15條第3項「租賃關係消滅
23 時，承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，得向承租人請
24 求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計
25 算之違約金至返還為止」之規定，認系爭房屋違約金按月以
26 租金之1倍計算，尚稱適宜，故關於系爭3號房屋並無約定之
27 違約金額過高而應酌減之情形，另關於系爭96號房屋原告請
28 求1.5倍之違約金，則屬過高而予酌減至1倍即6萬元計算
29 之。

30 四、綜上，原告連呂修等4人、連呂修請求被告順祐公司、永程
31 公司給付自113年12月28日至114年2月27日起訴前共2個月相

01 當於租金不當得利及違約罰金13萬元(計算式：租金8萬5,00
02 0元×2個月+違約罰金8萬5,000元×2個月=34萬元-保證金21萬
03 元=13萬元)、6萬元(計算式：租金6萬元×2個月+違約罰金6
04 萬元×2個月=24萬元-保證金18萬元=6萬元)，暨自114年2月2
05 8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利及違約罰
06 金共計17萬元(計算式：8萬5,000元+8萬5,000元=17萬元)、
07 12萬元(計算式：6萬元+6萬元=12萬元)，為有理由，逾此範
08 圍即非可採。

09 五、按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
10 務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂
11 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
12 主債務之負擔，民法第739條、第740條亦分別有明定。又連
13 帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或數人，或全體，
14 同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條第1項
15 所規定。被告陳廣材為被告順祐公司、永程公司之連帶保證
16 人，則就被告順祐公司、永程公司前開應給付相當於租金之
17 不當得利及懲罰性違約金債務，自應連帶負清償責任。

18 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
24 率為百分之5；民法第229條第2項、第233第1項前段、第203
25 條分別定有明文。本件原告連呂修等4人、連呂修對被告順
26 祐公司、永程公司前開相當於租金之不當得利及違約罰金之
27 債權，核屬無確定期限之給付，又未約定利率，既經原告提
28 起民事訴訟，且被告順祐公司、永程公司迄未給付，當應負
29 遲延責任，原告連呂修等4人、連呂修併分別請求被告順祐
30 公司、永程公司自起訴狀繕本送達翌日即114年3月13日（參
31 本院卷第109至113頁之送達回證）起至清償日止，按週年利

01 率百分之5計算之利息，亦屬有據。

02 七、綜上所述，原告連呂修等4人、連呂修依民法第455條、第17
03 9條規定、系爭租約之約定及連帶保證之法律關係，請求被
04 告順祐公司、永程公司將系爭房屋遷讓返還予原告連呂修等
05 4人、連呂修，並請求被告順祐公司與陳廣才連帶給付原告
06 連呂修等4人13萬元及自114年3月13日起至清償日止，按週
07 年利率百分之5計算之利息，暨自114年2月28日起至騰空遷
08 讓返還系爭3號房屋之日止，按月連帶給付原告連呂修等4人
09 17萬元；請求被告永程公司與陳廣才連帶給付原告連呂修6
10 萬元及自114年3月13日起至清償日止，按週年利率百分之5
11 計算之利息，暨自114年2月28日起至遷讓返還系爭96號房屋
12 之日止，按月連帶給付原告連呂修12萬元，為有理由，應予
13 准許，至逾此範圍則無理由，應予駁回。

14 八、再按依民事訴訟法第389條第1項第5款宣告假執行者，其金
15 額或價額之計算，以各個判決所命給付之金額或價額為準，
16 以一訴主張數項標的與「共同訴訟」，其合併判決者，即應
17 合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行。申
18 言之，在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與一
19 訴主張數項標的之情形，在法院「所命給付」之金額部分，
20 實質上相同，均應合併計算其金額或價額，以定其是否依職
21 權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民
22 事提案第37號法律問題研討結果參照）。準此，原告陳明願
23 供擔保聲請宣告假執行，其各項數額合併已逾50萬元，揆諸
24 前揭說明，爰就原告請求勝訴部分分別酌定相當之擔保金額
25 准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請宣告被
26 告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行
27 之聲請失所附麗，應予駁回。

28 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
30 敘明。

31 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1、2

01 項。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

03 民事第二庭 法官 顏銀秋

04 上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

08 書記官 許馨云