

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第391號

原告 林家弘

訴訟代理人 李孟仁律師

被告 曾惠霞

訴訟代理人 林祐任律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣40萬元，及自民國112年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣21,300元由被告負擔十分之二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。如被告以新臺幣40萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告前於民國111年9月5日向被告承租門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號之前棟及後棟建物全部，以經營民宿，約定租期自111年9月15日起至120年2月14日止，每月租金新臺幣（下同）1萬5千元，此有兩造於111年9月5日經公證之房屋租賃契約書（原證1，下稱第二份契約）可稽。嗣原告突於111年12月22日接獲被告寄送之存證信函，告知因被告之家庭糾紛（被告欲將系爭民宿收回交給自己的兒子經營），故要提前於112年2月28日終止與原告間之系爭租約，並要求於112年3月1日進行現場點交，原告不得已只好於112年3月1日將系爭房屋返還被告。然依第二份契約第4條第2項

約定：「甲方（即被告）若提前終止合約，應於兩個月前告知乙方（即原告），並須賠償乙方硬軟體裝潢攤提及違約賠償費用。賠償金額如下：第一年300萬元/第二年200萬元/第三年160萬元/第四年120萬元/第五年100萬元。」。據此，被告雖非無片面提前終止租約之權，但須賠償兩造約定之損害賠償金額，被告係在兩造簽立第二份契約不滿1年之期間即片面提前終止系爭租約，依第二份契約第4條第2項約定，被告應給付原告300萬元之賠償金。詎被告事後僅賠付原告100萬元，是依約尚應再給付原告約定之違約金200萬元。

(二)、原告否認第二份契約係被告所指之通謀虛偽意思表示云云。原證一（即被告所稱第二份契約，111年9月5日簽立）、被證三（即被告所稱第一份契約，109年12月4日簽立），這兩份房屋租賃契約公證書（含房屋租賃契約書）均係在臺灣臺南地方法院所屬民間公證人余乾慶事務所簽立，契約內容與條款均經公證人余乾慶交予兩造確認無誤後簽定，絕無通謀虛偽意思之可言。關於被證三係由訴外人林欣樺（即原告妹妹）與被告簽立，原告則為保證人，故就保證人部分之效力本來就及於原告，惟原告於該契約只是保證人，並非承租人，此事實三人均知悉，被告主張第一份契約效力亦歸屬原告，與事實不符。第二份契約之內容係兩造協商重行議定，被告均明確知悉，且比對兩份契約，第二份契約內容變動刪減多達5條以上，被告焉有可能未仔細核閱。事實上，本件是第一份契約簽立後，不到2年時間即000年0月間，被告就表示因為租金稅賦問題（被告覺得據實申報租金所得要繳納的稅金太高），要求終止第一份契約，另外簽定租約僅1萬5千元之第二份契約，倘原告不同意，就不繼續租給原告，但被告實際上並未減少租金之收取，仍收取每月租金10萬元，卻要求原告簽立記載月租僅1萬5千元之契約與事實不符，故訴外人林欣樺認有問題而不願重簽，加之被告也要求要由原告自己簽約承租，然因原告於000年00月間再度回來經營系爭靈魂沙龍民宿時，已有投入至少150萬元以上之資金重新

01 規劃、設計、裝潢布置，係有長期經營之計劃，故109年12
02 月4日之租約約定租期長達10年（自110年2月15日至120年2
03 月14日止），且為預防被告坐享原告經營成果、提前終止租
04 約收回自己經營，亦特別約定期前終止之違約賠償，原告是
05 為了避免被告再一次故技重施，任意以「期前終止租約」逼
06 迫原告，故要求加重第一份契約第4條出租人提前終止租約
07 之違約賠償金額，被告亦表示不會再任意期前終止租約，且
08 同意加重違約賠償金額，故兩造協議提高違約金數額，因此
09 第一份契約與第二份契約內容大致相同，除「第一條、第二
10 條第一項（租賃期間）、第三條第二項（租期及租金金
11 額）、第四條第二項（出租人提前終止租約賠償金額）、第
12 五條、第八條、第十條」有做變更之外。

13 (三)、兩造簽立第二份契約並公證、離開公證人事務所之後，被告
14 仍疑慮原告弄假成真，真會僅支付每月1萬5千元之租金，故
15 要原告給伊安心，被告旋去民間公證人處隔壁之全家超商買
16 一份制式租約，就「約定租金部分」，要求原告填寫實際收
17 取之租金金額，原告本無耍賴之意，因此才會填寫被證五租
18 約（下稱第三份契約），但原告並無終止或以第三份契約取
19 代第二份契約之意思。

20 (四)、被告主張訴外人林欣樺應成立隱名代理云云，原告否認。蓋
21 承租之人與實際使用租賃物人本來就未必會是同一人，被告
22 將之混為一談辯稱實際使用人才是承租人，於理於法均無理
23 由，本件並無隱名代理之要件，自始至終均係林欣樺以自己
24 名義以第一份契約向被告承租系爭房屋。

25 (五)、國稅局提供之鈞院卷第237頁手寫資料書面，並非原告所書
26 寫，亦非原告所簽名，其上字跡及用語均與被告之存證信函
27 相同，顯係被告或被告使人冒用原告之名義書寫再交付予國
28 稅局行使之用，其上冒用原告之名義、書寫原告之地址、冒
29 稱「因家庭糾紛需終止租約」，顯有偽造文書之嫌等語。

30 (六)、聲明（見本院卷第153頁）：

31 ①、被告應給付原告200萬元，及自112年4月15日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。

02 ②、訴訟費用由被告負擔。

03 ③、願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告答辯略以：

05 (一)、第二份契約依民法第87條第2項規定，係通謀虛偽自始無
06 效。原告本是民宿業者，被告則與原告之母親許秀美係舊
07 識，透過許秀美而認識原告，兩造曾於103年間，以系爭房
08 屋作為民宿營業場所（計7間房），民宿內之裝潢、電視、
09 冷氣、沙發、櫃子、床鋪等設備全部都由被告出資裝修、購
10 置，耗費約400萬元，款項是直接匯入原告帳戶（被證1），
11 同時委託原告負責經營，然嗣後因雙方經營理念及帳務問
12 題，108年間結束委託經營關係（被證2）。

13 (二)、109年12月4日，原告又委請其胞妹林欣樺代理原告而與被告
14 簽立第一份契約，被告知悉林欣樺僅是代理原告簽約，當時
15 約定租期自110年2月15日起至120年2月14日，租金自110年2
16 月15日起每月10萬元、114年2月16日起提高為每月11萬元，
17 押金20萬元，如提前終止合約需賠償原告硬軟體裝潢及違約
18 賠償費用，依序是第一、二、三、四、五年應分別給付200
19 萬元、160萬元、120萬元、80萬元、40萬元。民宿由原告一
20 手操持經營，押金及租金由原告逐月給付，其中押金20萬元
21 係簽約時現金給付，月租金大部分為票據給付（被證4）、
22 少部分現金給付，雙方均明知林欣樺是隱名代理，實質操持
23 經營民宿仍係原告，故第一份契約之效力當然及於原告。

24 (三)、之後會簽署第二份契約，是為了避稅而通謀虛偽成立，此從
25 租金由每月10萬元調降為每月1萬5千元，然系爭房屋有7間
26 房，可以經營民宿，不可能只收取1萬5千元，顯不合情理可
27 知。故雙方並非真實合意每月租金1萬5千元，只是預作稅務
28 機關核課稅額使用，其餘條件並無任何改變，111年9月4日
29 原告、被告、許秀美偕同到公證人余乾慶處訂立第二份契
30 約，係為避稅之通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項應
31 為無效。第二份契約係原告事先準備，事前向被告說明除每

01 月租金由10萬元變更為1萬5千元外，其餘均未變更，原告利
02 用被告對其之信賴、不會仔細審閱合約，而將第一份契約之
03 違約金大幅提高為第一至五年依序為300萬元、200萬元、16
04 0萬元、120萬元、100萬元，應同為無效。

05 (四)、當日公證契約完成後，被告深覺不妥，怕原告只願負擔每月
06 1萬5千元租金，所以逕自到轉角處全家便利商店購買公版租
07 賃契約書回公證人處，私下請原告審閱重新簽約即第三份契
08 約（被證5），並延續原來契約租期（110年2月15日起至120
09 年2月14日止），因被告當下不知該如何填寫日期，憂慮矛
10 盾或衍生偽造問題，所以未押簽訂日期，然第三份契約除原
11 印刷體及被告簽名外，其餘都是原告親身筆跡，包括契約起
12 迄日期、「壹拾萬」、「自民國114年2月15日至民國120年2
13 月14日止，乙方應按月給付租金新台幣壹拾壹萬元整」等，
14 對於違約罰則則並未明確規定，故以契約成立之先後順序，
15 第三份契約應已實質取代第一、二份契約。

16 (五)、如鈞院認為第二份契約有效，契約重新起算，則依第4條第2
17 項約定，於第一年內終止契約應賠償300萬元，顯然超過合
18 理違約金之上限，因被告除係依約合法終止契約外，原告也
19 無重大損失或對租賃房屋施工裝潢、增設固定設備等耗費支
20 出情形，終止合約時交還房屋與租賃前屋內裝潢、設備，幾
21 乎無改變，事後被告也很有誠意主動給付100萬元之違約金
22 給原告（被證7），原告竟食髓知味，主張依第二份契約尚
23 須給付違約金200萬元，實令人難以忍受，請法院依法酌
24 減。又，如鈞院認為第三份契約僅是證明第一份契約之用，
25 真意並非另立新約，則依第一份契約第4條第2項約定，於第
26 三年內終止契約須賠償120萬元，然如前述，原告並無重大
27 損失或對租賃房屋施工裝潢、增設固定設備等，交還房屋時
28 與租賃前屋內裝潢設備屋內幾乎無改變，且被告已給付100
29 萬元違約金，亦請法院依法酌減之。如鈞院認第三份契約係
30 最後簽立，新約當然取代前二份舊約，則依第三份契約第13
31 條第2項約定，未能一個月預先預告終止合約，則賠償他方最

01 高一個月租金額之違約金，被告不但一個月前合法通知終止
02 契約，因不諳法律，亦已給付100萬元違約金，原告獲有不
03 當得利100萬元，仍不知足，如有必要，日後將另訴請求返
04 還。

05 (六)、鈞院卷第237頁手寫資料書面係被告筆跡，被告原係要提供
06 給訴外人劉明輝，用以撰寫原證2存證信函之用，然不慎混
07 夾入要給國稅局的資料中等語。

08 (七)、聲明（見本院卷第239頁）：

09 ①、駁回原告之訴。

10 ②、訴訟費用由原告負擔。

11 ③、被告如受不利判決，願供擔保免為假執行。

12 三、法院之判斷：

13 (一)、原告主張訴外人即原告之胞妹林欣樺前與被告於109年12月4
14 日簽訂第一份契約（由原告擔任連帶保證人），並經民間公
15 證人余乾慶公證完竣；嗣原告與被告於111年9月5日簽訂第
16 二份契約（由原告之母許秀美擔任連帶保證人），亦經民間
17 公證人余乾慶公證完竣，有公證書兩份、房屋租賃契約書兩
18 份附卷可稽（見本院卷第81至94頁、第19至28頁），且為兩
19 造所不爭執，堪以認定。

20 (二)、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
21 效。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法
22 律行為之規定，民法第87條第1項前段、第2項定有明文。次
23 按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
24 非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須
25 就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若
26 僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之
27 意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院86年
28 度台上字第3865號裁判意旨參照）。據此，民法第87條第1
29 項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其
30 互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示
31 拘束之意，始足當之，故規定此項意思表示為無效。此與同

01 條第2項所定「虛偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行
02 為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為
03 無效之行為，後者所隱藏之他項行為仍屬有效，兩者在法律
04 上之效果截然不同（最高法院101年度台上字第1722號判決
05 意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
06 有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。而通謀虛偽
07 意思表示乃權利障礙要件，屬變態之事實，為免任意挑釁當
08 事人間已存在之法律關係，應由主張此項利己事實之人，提
09 出具有相當證明力之證據（最高法院105年度台上字第1634
10 號判決意旨參照）。本件被告雖辯稱第二份契約乃通謀虛偽
11 意思表示云云，然為原告所否認，揆諸前揭說明，自應由主
12 張此一權利障礙要件事實之被告先負舉證之責任。經查，證
13 人即民間公證人余乾慶到庭具結證述：「第一份契約、第二
14 份契約都是我公證的。但那個契約是當事人提供的，因為這
15 個不是我們辦公室的例稿，所以說內容部分應該是他們先行
16 協商，而不是在我們事務所協商，只是說有些地方是在我們
17 事務所協商才改掉了。例如原證1第23頁第2條的租賃契約租
18 期原本是寫自111年9月15日起至121年9月4日，共計10年，
19 後來改成120年2月14日。（問：為何日期改成120年2月14
20 日？）因為被證3公證書是原來的合約，但不知道什麼原因
21 他們就是把承租人換成原告林家弘，所以說他們要把時間切
22 齊，所以時間才會改成120年2月14日。這些契約書是原告或
23 被告哪一方提出的，我不記得了。（問：雙方在原證一、被
24 證三有無通謀虛偽意思的情形？）感覺上沒有。因為本件兩
25 造在現場沒有再協商，所以我看不出來有通謀。但我向來的
26 的作法是會請他們確認，如果沒有問題再簽名。」、「原證
27 一、被證三都是原告來跟我聯絡說要辦理公證的，原告是先
28 詢問公證費。（問：當天公證的過程，你是否有把這份契約
29 給他們看，他們有無經過協商？你是逐條念給他們聽還是就
30 直接拿給他們自己看？或者雙方都沒意見，就直接簽約？）
31 這個案子應該是拿到契約之後就請他們兩邊看，至少被告曾

01 小姐這邊會有看，我就是兩邊再做最後確認，就是請他們看
02 契約然後我一定會說看不懂可以問我，我們再確認。（問：
03 他們從每個月的租金10萬元會變成1萬元，你不覺得很奇怪？
04 就你的執業經驗。會不會差異性太大？）這是國稅局會
05 問的問題，我無法回答。」等語在卷（見本院卷第178至183
06 頁），是由證人余乾慶所述內容尚無法證明兩造間就系爭第
07 二份契約有何通謀虛偽意思表示之情形。此外，被告就其主
08 張之兩造間通謀虛偽意思表示簽訂第二份契約致契約無效云
09 云，並未能提出其他確切證據以實其說，未能善盡舉證責
10 任，故其此項辯解，尚無可採。

11 (三)、惟兩造於第二份契約中針對「租金數額及租賃期間」所為之
12 虛偽意思表示，因係為不法規避國稅局如實核課稅捐，隱藏
13 他項法律行為，揆諸首揭規定及說明，當事人雙方自仍須受
14 該隱藏行為之拘束。經查，第二份契約第2條第1項租賃期間
15 記載「租期自111年9月15日起至121年9月4日（後修改為120
16 年2月14日）止，共計10年（後刪除此4字）」、第3條第2項
17 記載「自111年9月5日起至121年9月4日（後修改為120年2月
18 14日）止，乙方應按月給付甲方租金1萬5千元。」（見本院
19 卷第23頁），然互核第一份契約之第2條第1項及第3條第2項
20 所約定之租期、租金數額為「自110年2月15日起至120年2月
21 14日止共計10年；乙方應按月給付甲方租金10萬元，自114
22 年2月15日起至120年2月14日止，乙方應按月給付甲方租金1
23 1萬元。」（見本院卷第85頁），及參以兩造於第二份契約
24 公證後旋即為確認真實租期及租金數額而簽訂之第三份契約
25 第2條、第3條記載「租賃期間：110年2月15日起至120年2月
26 14日止；租金每月10萬元，自114年2月15日起至120年2月14
27 日，乙方應按月給付租金11萬元。」（見本院卷第265
28 頁），並酌以兩造均不爭執原告自110年2月15日起即係每月
29 給付租金10萬元予被告之情，綜上各情，足認兩造於第二份
30 契約中所隱藏之真實意思表示乃係租賃期間及租金數額依舊
31 為租賃期間：110年2月15日起至120年2月14日止；租金每月

10萬元，自114年2月15日起至120年2月14日，租金提高為每月11萬元，兩造自仍應受其拘束。而第二份契約記載租賃期間之起始日為111年9月15日云云，僅係為虛偽配合公證日期111年9月5日（見本院卷第22頁）而已，並非真實，故原告主張被告提前終止租約係發生於契約第一年期間云云，即屬無據。又依兩造真實意思之租賃始期110年2月15日計之，則兩造終止系爭租約之日期為112年2月28日、並於112年3月1日點交，此有被告寄發之臺南西門路郵局第227號存證信函、原告起訴狀附卷可稽（本院卷第29頁、第14頁），從而，被告提前終止租約係發生於契約之第三年期間乙情，即堪認定。

(四)、至有關第二份契約第4條第2項違約金之約定部分，被告固抗辯伊沒有仔細核閱契約內容云云，然查，被告年約72歲、自103年起至108年間即與原告有委託經營系爭民宿之法律行為（見本院卷第79頁被證2存證信函）、後續多次與原告締結租賃契約、多次辦理公證程序、寄發存證信函等等，顯然為具有豐富商業經驗、智識正常之成年人，且第二份契約首頁尚特別記載增、刪數字，由兩造及許秀美用印於其上（見本院卷第23頁），足見兩造均已閱覽契約內容，被告實難推諉不知。

(五)、經查，第二份契約第4條第2項約定：「甲方（即被告）若提前終止合約，應於兩個月前告知乙方（即原告），並須賠償乙方硬軟體裝潢攤提及違約賠償費用。賠償金額如下：第一年300萬元/第二年200萬元/第三年160萬元/第四年120萬元/第五年100萬元。」（見本院卷第24頁）。而查，本件被告確係於租賃期間屆滿前，提前終止系爭租約，被告復自承係因為自身之家庭糾紛，需終止租約等語（見本院卷第29頁、第237頁、第301頁），此為兩造所不爭執，則原告依第二份契約第4條第2項約定，請求被告給付違約金，係屬正當。再按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠

償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有明文。又民法第252條規定之違約金核減，法院得依職權為之，不以債務人訴請法院核減為必要（最高法院98年台上字第1043號判決意旨參照）。另按，當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。又違約金之約定係為確保債務之履行，依其性質可分為賠償額預定性之違約金與懲罰性之違約金，前者乃事先預定其契約不履行之賠償總額；後者則為嚇阻違約而為此處罰之約定，具制裁之性質。是以在酌減違約金時，若屬賠償額預定性之違約金，自應以當事人實際所受損害為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違約金，則除應依一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損害情形，始符違約罰之目的，不能因當事人尚得請求損害賠償，即可任意酌定（最高法院91年度台上字第666號判決意旨足參）。查，第二份契約第4條第2項對於該條所定違約金之性質並無特別之約定，依民法第250條第2項之規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額，即賠償額預定性之違約金。次查，第二份契約第4條第2項雖約定被告於契約中第三年期間提前終止時應給付違約金160萬元，惟本院審酌原告於被告未能待租期屆滿即提前終止租約，其所受之損害為未能就系爭民宿為使用、收益之期間及攤提軟硬體裝潢成本（支出成本費用之數額部分，原告並未提出證據相佐）、以及第一份契約係約定於第三年期間終止契約應付違約金120萬元等情，因認收取160萬元違約金，尚有過高，爰將前開違約金

酌減為140萬元，以兼顧兩造之權益。又被告於本案起訴前業已自行給付違約金100萬元予原告收訖（見本院卷第127頁），此為兩造所不爭執，從而，本件原告請求被告再給付剩餘違約金40萬元及法定遲延利息，係屬正當；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

四、結論：

(一)、原告主張依系爭租約第二份契約第4條第2項之約定，請求被告再給付違約金40萬元，及自112年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範疇之請求，為無理由，應予駁回。

(二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

(三)、本判決第一項原告勝訴部分，乃法院就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，自應依職權宣告假執行。並依被告之聲請酌定免為假執行之擔保金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 李崇文