

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1448號

原告 黃美鳳
訴訟代理人 楊偉奇律師
被告 自然甜有限公司

兼法定代理人 林晏如

被告 僑克斯國際股份有限公司

上一人

法定代理人 趙再涵

被告 李宏輝

上四人

訴訟代理人 劉孟哲律師

被告 李光文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)被告僑克斯國際股份有限公司與被告李宏輝應連帶給付原告新臺幣壹拾壹萬捌仟壹佰捌拾肆元，及自民國一百零九年四月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

(二)被告自然甜有限公司與被告李宏輝應連帶給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟伍佰肆拾捌元，及被告自然甜有限公司自民國一百零九年四月十七日起、被告李宏輝自民國一百零九年四月十五日起，均至清償日止按年息百分之五計算之利息。

(三)原告其餘之訴駁回。

(四)訴訟費用由被告僑克斯國際股份有限公司與被告李宏輝連帶負擔百分之五，被告自然甜有限公司與被告李宏輝負擔百分之五，餘由原告負擔。

01 (五)本判決第一項得假執行。但被告僑克斯國際股份有限公司與被
02 告李宏輝如以新臺幣壹拾壹萬捌仟壹佰捌拾肆元為原告預供擔
03 保後，得免為假執行。

04 (六)本判決第二項得假執行。但被告自然甜有限公司與被告李宏輝
05 以如新臺幣壹拾壹萬參仟伍佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得
06 免為假執行。

07 (七)原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項：

10 一、被告李光文經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
11 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
12 論而為判決。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
14 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
15 第3款定有明文。復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實
16 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第
17 256條亦有明文。本件原告起訴之聲明為：(一)被告僑克斯國
18 際股份有限公司（下稱僑克斯公司）、被告李光文、被告李
19 宏輝應連帶給付原告新臺幣(下同)17萬3345元，及自起訴狀
20 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民
21 國109年1月5日起至遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○路0
22 00巷00號1樓房屋(下稱系爭房屋)之日止，按月連帶給付原
23 告1萬9000元，並自各期應給付之翌日起至清償日止，按年
24 息5%計算之利息。(二)被告僑克斯公司、李光文、李宏輝應連
25 帶給付原告72萬2000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按年息5%計算之利息；暨自109年1月5日起至遷讓返
27 還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告9萬5000元，並自各
28 期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被
29 告自然甜有限公司（下稱自然甜公司）、被告林晏如、被告
30 李宏輝應連帶給付原告14萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自109年1月5日

01 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬6000
02 元，並自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息。(四)被告自然甜有限公司、林晏如、李宏輝應連帶給付
04 原告62萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按年息5%計算之利息；暨自109年1月5日起至遷讓返還系爭
06 房屋之日止，按月連帶給付原告8萬元，並自各期應給付之
07 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准
08 宣告假執行(本院卷第10至11頁)。嗣於訴狀繕本送達被告
09 後，原告於110年3月18日變更聲明為：(一)馮克斯公司、李光
10 文、李宏輝應連帶給付原告17萬3345元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自109年1月
12 5日起至109年5月8日止，按月連帶給付原告1萬9000元，並
13 自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
14 (二)馮克斯公司、李光文、李宏輝應連帶給付原告72萬2000
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息；暨自109年1月5日起至109年5月8日止，按月連帶給
17 付原告9萬5000元，並自各期應給付之翌日起至清償日止，
18 按年息5%計算之利息。(三)自然甜公司、林晏如、李宏輝應連
19 帶給付原告14萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按年息5%計算之利息；暨自109年1月5日起至109年5
21 月8日止，按月連帶給付原告1萬6000元，並自各期應給付之
22 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)自然甜公司、
23 林晏如、李宏輝應連帶給付原告62萬4000元，及自起訴狀繕
24 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自109
25 年1月5日起至109年5月8日止，按月連帶給付原告8萬元，並
26 自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
27 (五)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第443至444頁)。復於
28 110年4月13日具狀變更聲明為：(一)被告馮克斯公司、李光
29 文、李宏輝應連帶給付原告25萬1245元，及其中17萬3345元
30 自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘7萬7900元自109年5月9日
31 起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。(二)被告馮克斯

01 公司、李光文、李宏輝應連帶給付原告111萬1500元，及其
02 中72萬2000元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘38萬9500元
03 自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利
04 息。(三)被告自然甜公司、林晏如、李宏輝應連帶給付原告20
05 萬9600元，及其中14萬4000元自起訴狀繕本送達翌日起，暨
06 其餘6萬5600元自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息
07 5%計算之利息。(四)被告自然甜公司、林晏如、李宏輝應連帶
08 給付原告95萬2000元，及其中62萬4000元自起訴狀繕本送達
09 翌日起，暨其餘32萬8000元自109年5月9日起，均至清償日
10 止，各按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行
11 (本院卷第555至556頁)。原告上開變更聲明，核屬減縮聲
12 明，應予准許。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：伊為系爭房屋之所有權人，僑克斯公司與李光
15 文、自然甜公司與林晏如等人共同向伊承租系爭房屋，均由
16 被告李宏輝為連帶保證人，並於103年3月13日簽訂兩份房屋
17 租賃契約（下合稱系爭租約），租期自107年4月5日起至108
18 年4月4日止。僑克斯公司及李光文共同承租之每月租金為1
19 萬9000元、押租金為3萬8000元；自然甜公司及林晏如共同
20 承租之每月租金為1萬6000元、押租金為3萬2000元，租金均
21 應於每月5日以前繳納。伊於系爭租約屆期前即108年3月6日
22 詢問被告有無續租意願，被告欲以臨租方式續租，經伊拒絕
23 後，被告均未再向原告討論承租事宜。嗣於108年3月20日，
24 伊以訊息通知被告於系爭租約租期屆滿後，伊將不再續租之
25 意思表示，並請被告於租期屆滿後依約遷空返還系爭房屋。
26 詎被告於系爭租約租期屆滿後，未獲原告續租之同意，持續
27 占用系爭房屋，並於108年4月3日至108年6月27日間，多
28 次將如附表所示之金額，自行匯入原告帳戶。原告發現後即
29 於附表退還日期欄所示之日以郵政匯票將款項退還，並多次
30 表明不續租予被告。被告於108年4月4日租期屆滿後，仍持
31 續無權占用系爭房屋，未將系爭房屋遷讓返還予原告，且積

01 欠系爭房屋之水、電費未繳，原告已墊付108年9月水費299
02 元、108年11月水費320元、108年12月電費1402元及324元，
03 合計2345元(即299元+320元+1402元+324元=2345元)。
04 又馮克斯公司及李光文應給付自租期屆滿日起即108年4月5
05 日起至109年1月4日止，共計9月相當於租金之不當得利17萬
06 1000元(即19,000×9=171,000元)；嗣於109年5月8日將系
07 爭房屋點交返還原告，自109年1月5日起至109年5月8日止合
08 計4個月又3日之7萬7900元(即1萬9000元×4個月+1萬9000元
09 ×3/30=7萬7900元)，合計相當於租金之不當得利25萬1245
10 元。再依系爭租約第6條約定，馮克斯公司及李光文應給付
11 自108年4月5日起至109年1月4日止，共計9個月，每月按原
12 定每月租金五倍計算之違約金即9萬5000元，即違約金85萬5
13 000元(即19,000×5=95,000；95,000×9=855,000元)，並
14 扣除108年5月22日、108年6月27日、108年8月5日匯入金額9
15 萬5000元(即19,000+19,000+19,000+19,000+19,000=
16 95,000)及押租金3萬8000元，尚有72萬2000元(即855,000
17 -95,000-38,000=722,000)。另自109年1月5日起至109
18 年5月8日止合計4個月又3日之38萬9500元(即9萬5000元×4個
19 月+9萬5000元×3/30=38萬9500元)，合計違約金111萬1500
20 元。另，自然甜公司及林晏如應按月給付自108年4月5起至1
21 09年1月4日止，計9個月，共14萬4000元(即16,000×9=14
22 4,000)。嗣於109年5月8日將系爭房屋點交返還原告，自109
23 年1月5日起至109年5月8日止合計4個月又3日之6萬5600元
24 (即1萬6000元×4個月+1萬6000元×3/30=6萬5600元)，合計
25 相當於租金之不當得利20萬9600元。又，自然甜公司及林晏
26 如自系爭租約終止時即108年4月5日起至109年1月4日止，計
27 9個月，每月按照原定每月租金五倍計算之違約金即8萬元
28 (即16,000×5=80,000)，共計72萬元(即80,000×9=720,0
29 00)，扣除108年5月22日、108年6月27日、108年8月5日匯
30 入原告帳戶6萬4000元(即16,000+16,000+16,000+16,00
31 0=64,000)，以及押租金3萬2000元，尚有62萬4000元(即7

20,000—64,000—32,000=624,000)。另自109年1月5日起至109年5月8日止合計4個月又3日之32萬8000元(即8萬元×4個月+8萬元×3/30=32萬8000元)，違約金合計95萬2000元。再者，被告李宏輝就系爭租約為僑克斯公司及李光文、自然甜公司及林晏如之連帶保證人，依系爭租約第13條約定，李宏輝應與僑克斯公司及李光文、自然甜公司及林晏如就上開債務連帶負損害賠償責任。為此，爰依系爭租約第13、6條、民法第179條請求相當於不當得利之租金、代墊之水電費及違約金等語。並聲明：(一)僑克斯公司、李光文、李宏輝應連帶給付原告25萬1245元，及其中17萬3345元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘7萬7900元自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。(二)僑克斯公司、李光文、李宏輝應連帶給付原告111萬1500元，及其中72萬2000元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘38萬9500元自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。(三)自然甜公司、林晏如、李宏輝應連帶給付原告20萬9600元，及其中14萬4000元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘6萬5600元自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。(四)自然甜公司、林晏如、李宏輝應連帶給付原告95萬2000元，及其中62萬4000元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘32萬8000元自109年5月9日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告僑克斯公司、自然甜公司、林晏如、李宏輝則以：僑克斯公司、自然甜公司(下合稱被告二公司)前於105年間即向原告承租系爭房屋，因渠等為食品公司，所接洽之廠商多為上市櫃公司之超商、賣場之通路商，欲變更被告公司之營業地址，須符合廠商之要求，且需耗費相當時間，故系爭租約到期前，曾商請原告能多續租數月，以便於公司之搬遷，被告並非惡意違約，並持續支付如附表所示款項而不願造成原告損失。況，僑克斯公司、自然甜公司實於108年11月11日已自系爭房屋搬遷完畢，被告並於當日傳送LINE訊息請原告

點交，該訊息顯示已讀，然原告刻意未置理。另，李宏輝於108年12月12日訊息「黃小姐 請問妳什麼時候可以跟我至現場龍江路點交返還房屋呢」、被告訴訟代理人於108年12月間寄送律師函至原告在系爭租約所載之地址，足認被告已盡通知義務，原告未能接獲該通知，不能歸責被告。於系爭租約屆滿後，被告二公司僅使用系爭房屋自108年4月5日起至108年11月11日，合計7個月又6日。又，李宏輝於109年1月8日以簡訊通知原告，該手機為兩造平日聯絡所使用，可見原告曾以該手機號碼通知被告相關事務，然原告仍未置理，已構成受領遲延，不得主張點交日為109年5月8日。被告已盡通知點交義務，然原告刻意不回應，致點交條件無法成就，應適用民法第101條第1項規定，視為被告已完成點交。再者，系爭租約第6條約定應屬損害賠償預定之違約金，參行政院版房屋租賃契約書之定型化契約範本第12條第3項「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之為約金至返還為止。」上開範本之方式為懲罰性違約金之約定方式，但系爭租約並無此等約定，系爭租約第6條屬損害賠償預定之違約金。本件原告之損失應為無法使用系爭房屋，致無法獲得相當於租金之損失，應酌減為系爭租金之一倍為宜。被告雖有逾期返還系爭房屋之情，然原告之損失僅為未能取得租金之損失；再參原告提供之所有權狀系爭房屋之面積為34.09平方公尺加計附屬建物8.75平方公尺，共42.84平方公尺，約12.95坪，系爭租約之租金合計為3萬5000元，每坪租金為2702元。然依臺北市中山區龍江路412巷之其他租賃物，其租賃面積為24.87坪，租金僅3萬8000元，每坪約1527元，可認系爭租約租金高於當地行情，是原告取得一倍租金之違約金，實足以填補原告之損害。再損害賠償預定違約金之性質，應視為就延遲所生之損害，不得請求遲延利息。另，被告二公司已依契約義務將租賃物回復至承租時之原狀，並返還原

告，是被告二公司自無損害賠償責任，原告主張此部分應列入審酌違約金考量，並無理由。又，被告支付之押金應先扣抵相當租金之不當得利，非如原告主張扣抵違約金。故被告願支付108年4月5日至108年11月11日（7個月又6日）之租金25萬1996元（計算式：3萬5000元 $\times$ 7+1166元 $\times$ 6=25萬1996元）及108年9月水費299元、108年11月水費320元、108年12月電費1402元、324元，合計25萬4341元（計算式：25萬1996元+299元+320元+1402元+324元=25萬4341元），再扣除被告已支付之15萬9000元及系爭租約押租金7萬元，被告願支付原告2萬5341元，即僑克斯公司願支付原告6143元、自然甜公司願支付1萬9198元。縱認違約金屬懲罰性違約金，則原告可先請求相當不當得利之租金，然考量被告於此期間確有持續支付租金達15萬9000元，可認原告之損失，尚非嚴重，故懲罰性違約金得以租金0.1倍為宜。被告應支付之租金為2萬5341元，是懲罰性違約金應為2534元。另，系爭租約之承租人為僑克斯公司、自然甜公司，因系爭房屋係供被告二公司之營業使用，且僑克斯公司須設立商業登記始可於該址營業，且原告亦已同意僑克斯公司之商業登記，原告自屬明知系爭房屋之承租人為被告二公司。且系爭租金均由被告二公司所支付；系爭租約之出租人為自然人，承租人應為其代繳租金所得稅，該費用皆由被告二公司所支付，可見承租人僅被告二公司。且系爭房屋之電費繳款單，亦僅列僑克斯公司。至，李光文、林晏如雖於系爭租約簽名，然係因斯時為被告二公司之法定代理人，簽名之意僅表示公司大小章係由法定代理人本人用印，並非表示李光文、林晏如亦為承租人，否則公司之法定代理人隨時可更換，豈有法定代理人要一起擔任承租人之理，況僑克斯公司於系爭租約簽約後不到二個月即更換為趙再涵。被告二公司常於契約上用印並同時簽署法定代理人之簽名，為被告二公司之用印習慣，不得單純因法定代理人簽名於系爭租約而認定亦為共同承租人。且系爭租約均有連帶保證人，已足保障原告之權益，故

01 於系爭租約簽訂時，自無須以李光文、林晏如為共同承租人
02 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
03 供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、被告李光文未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
05 或陳述。

06 四、查，原告為系爭房屋所有權人，被告向原告承租系爭房屋
07 (承租人是否包含李光文、林晏如，兩造則有爭執)，於103
08 年3月13日簽訂系爭租約，租期自107年4月5日起至108年4月
09 4日止，僑克斯公司及李光文每月租金為1萬9000元、押租金
10 為3萬8000元，自然甜公司及林晏如每月租金為1萬6000元、
11 押租金為3萬2000元。租期屆滿後，原告多次催告，被告仍
12 未搬遷等情，有建物所有權狀、系爭租約、存證信函為證
13 (本院卷第29、33至39、41至47頁)，且為兩造所不爭執，是
14 上情堪信為真實。

15 五、本院之判斷：

16 (一)、系爭租約之承租人為僑克斯公司、自然甜公司：

17 按公司為法人組織，其對外之法律行為應由有行為能力之自
18 然人代表，又法人與其法定代理人之自然人人格有異，自不
19 能以法定代理人代表法人所為之行為遽認定屬其法定代理人
20 個人之行為。查，系爭租約之承租人欄位固有僑克斯公司與
21 李光文、自然甜公司與林晏如之簽名及用印(本院卷第35、3
22 8、43、46頁)，惟查，證人潘文斐到庭結證：伊之公司地址
23 在臺北市○○區○○路000巷00號1樓，僑克斯公司在隔壁等
24 語(本院卷第415、417頁)。證人郭嘉琪證稱：伊任職於僑克
25 斯公司，於108年11月11日自臺北市○○區○○路000巷00號
26 1樓搬遷至現址，當日搬遷後僅剩下少數東西，於龍江路之
27 承租人為僑克斯公司、自然甜公司，因係由雙公司操作，即
28 不同通路由不同公司操作等語(本院卷第419至420頁)，由此
29 可知系爭房屋均由被告二公司為使用收益。且由系爭租約租
30 金之各類所得扣繳暨免扣繳憑單，亦載被告二公司，並無李
31 光文、林晏如等情，亦有上開憑單可參(本院卷第531至53

01 5、537至541頁)，由此可知，系爭房屋僅由被告二公司承租
02 使用。原告既未能證明李光文、林晏如以其個人身分明示亦
03 有向原告承租系爭房屋而與馮克斯公司、自然甜公司為共同
04 承租人之意，自僅能認李光文、林晏如各係以公司法定代
05 理人之身分簽名用印，實難遽認渠等亦為系爭租約之當事
06 人。是原告請求李光文、林晏如為系爭租約之共同承租人，
07 即屬無據。

08 (二)、被告於109年5月8日始返還系爭房屋與原告：

09 1.原告主張被告於109年5月8日始將系爭房屋鑰匙交與原告而
10 遷出系爭房屋等情，被告對其於108年5月8日將系爭房屋鑰
11 匙返還原告一節，並不爭執，然辯稱：其已於108年11月11
12 日搬離系爭房屋等語，以被告二公司於108年11月11日委請
13 訴外人宸希企業有限公司協助搬移影印機，並提出移機確認
14 書為佐。對此，證人潘文斐雖到庭證稱：「(問：上開兩家
15 公司何時遷離)應該是108年11月11日搬遷。」、證人郭嘉琪
16 亦證稱：被告二公司於108年11月11日搬離系爭房屋等語。
17 然則，依證人潘文斐與李宏輝之簡訊內容可知：被告於108
18 年11月21、24日傳送訊息告知潘文斐得至系爭房屋取走OA家
19 具、椅子等，並表示其於108年12月5日回國處理，並將系爭
20 房屋之遙控器放置於潘文斐門口信箱等情，有該訊息可證
21 (本院卷第427至439頁)。由此可知，被告二公司雖於108年1
22 1月11日搬離系爭房屋，但仍留有相關物品在屋內，可見被
23 告並未將房屋遷空而達得以返還原告之情，被告辯稱原告受
24 領遲延云云，顯不可採，從而，被告既未將系爭房屋點交予
25 原告，自不能認被告已依約騰空遷離系爭房屋，原告自無受
26 領遲延之情。

27 2.另查，系爭房屋自108年11月15日至109年1月17日期間水費
28 達1130元，已如前述，可見被告二公司於該期間仍有使用系
29 爭房屋之事實。被告雖辯以：原告持有系爭房屋鑰匙得以自
30 由進出系爭房屋云云，然此為原告所否認，被告並未舉證證
31 明原告於109年5月8日前持有系爭房屋鑰匙且使用系爭房屋

等事實，其上開所辯，並不足採。且自然甜公司嗣於109年1月22日始將其公司營業登記址自系爭房屋變更遷移至現址，亦為被告所不爭執。綜上，被告二公司係於109年5月8日始遷離系爭房屋，應堪認定。

(三)、原告得請求之範圍？

1.系爭租約第15條約定：印花稅各自負責，房屋之稅捐由甲方負擔(即原告)，乙方(即被告)水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔，有租約可參(本院卷第37頁)。查，系爭房屋之108年9月水費299元(計算期間自108年7月17日至108年9月16日)、108年11月水費320元(計算期間自108年9月16日至108年11月15日)、108年12月電費1402元及324元(計算期間自108年9月26日至108年11月25日)，合計2345元(計算式：299元+320元+1402元+324元=2345元)等情，有各單據可證(本院卷第105至108頁)，原告主張上開費用仍為承租人使用，故依約應由僑克斯公司負擔，實由原告為僑克斯公司支付一節，亦為僑克斯公司所不爭執。依此，原告得依民法第179條規定請求僑克斯公司給付2345元。故原告此部分請求，為有理由。

2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。且無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，則為社會通常之觀念。查被告二公司於系爭租約租期即108年4月4日屆至後，未得原告同意仍占用系爭房屋迄109年5月8日始遷讓交還乙節，既經認定於前。揆諸前揭說明，堪認被告二公司於租期屆滿後無權占用系爭房屋，已獲得相當於租金之利益並致原告受有損害，應依民法第179條規定給付相當於系爭租約約定租金，原告此部分請求，於法即無不合。查：

①被告已於109年5月8日將系爭房屋點交返還原告，則原告自不得請求109年5月8日當日之部分，故僑克斯公司及李宏輝應給付自108年4月5日起至109年5月7日止，共計13個月又3日期間之相當於租金不當得利，合計24萬8839元(計算式：

1萬9000元 $\times$ 13個月+1萬9000元 $\times$ 3/31【5月為31日】=24萬7000元+1839元(元以下四捨五入，下同)=24萬8839元)，並扣除如附表所示108年5月22日、108年6月27日、108年8月5日匯入共計9萬5000元(計算式：1萬9000元+1萬9000元+1萬9000元+1萬9000元+1萬9000元=9萬5000元)，及押租金3萬8000元，扣除後，尚有11萬5839元(計算式：24萬8839元-9萬5000元-3萬8000元=11萬5839元)。

②被告已於109年5月8日將系爭房屋點交返還原告，則原告自不得請求109年5月8日當日之部分，故自然甜公司及李宏輝自系爭租約終止時即108年4月5日起至109年5月7日止，共計13個月又3日期間之相當於租金不當得利，合計24萬8839元(計算式：1萬6000元 $\times$ 13個月+1萬6000元 $\times$ 3/31【5月為31日】=20萬8000元+1548元=20萬9548元)，並扣除如附表所示於108年5月22日、108年6月27日、108年8月5日合計6萬4000元(計算式：1萬6000元+1萬6000元+1萬6000元+1萬6000元=6萬4000元)，及押租金3萬2000元，扣除後，尚有11萬3548元(計算式：20萬9548元-6萬4000元-3萬2000元=11萬3548元)。

3.另，系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」(本院卷第36、44頁)。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之數額與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。再按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因債權不能實現而受之損害；債權人自不得更為請求遲延利息

01 及賠償其他損害（最高法院95台上字第336號民事判決意旨
02 參照）。又上開違約金，兩造並未約明為懲罰性違約金，依
03 民法第250條第2項規定，應屬賠償總額預定性之違約金。原
04 告雖主張被告於109年5月8日始將系爭房屋鑰匙交與原告而
05 遷出系爭房屋，但被告並未拆除內部裝潢等予以回復原狀，
06 致原告需額外支出如拆除費、清運費等費用，且原告在淡水
07 開設診所，如被告準時返還系爭房屋，原告即可在系爭房屋
08 設立診所，但因被告未依合約準時交還系爭房屋，致須支出
09 在淡水租屋租金云云。然此為被告所否認，並稱被告二公司
10 已依約將系爭房屋回復至承租時之原狀，且原告迄今亦未在
11 系爭房屋設立診所等語，自應由原告就其受有上開損害負舉
12 證之責。原告雖提出其於109年5月8日拍攝系爭房屋現況之
13 照片（本院卷第365至371頁），並稱：被告並未將屋內隔間、
14 置物櫃拆除、牆面汙損亦未重新粉刷復原、室內電線隨地棄
15 置未予移除，致原告支付費用處理等語。然查，系爭租約並
16 未特定系爭房屋於出租予被告二公司之原狀，原告上開主
17 張，即不可採；又原告於本件言詞辯論終結前並未舉證證明
18 其受有租金之損害等情，亦不可採。從而，原告得主張因被
19 告違約之損害，僅有相當於租金之不當得利之損害。復觀系
20 爭租約內容係在約定承租人即被告二公司違約時，出租人即
21 原告得請求約定之數額，作為損害賠償，並無提及是否有違
22 約時作為懲罰之用，故此部分違約金應係屬「損害賠償總額
23 預定」性質，而非屬懲罰性違約金，原告既已依民法179條
24 規定請求被告二公司給付相當租金之不當利得損害，該不當
25 利得之損害，核與兩造所訂系爭租約第6條之約定性質相
26 當，則在原告並未能舉證證明另遭受其他損害時，其再依該
27 條款請求賠償損害，自屬無據，不應准許。原告雖主張系爭
28 租約第6條約款，係為督促承租人履行之手段，以強制促使
29 承租人履行返還系爭房屋之債務為目的，作為履約擔保之
30 用，係屬懲罰性違約金云云，自不可採。

31 (四)、原告請求李宏輝應負連帶責任，有無理由？

01 按保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約
02 金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第740條定
03 有明文。又就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範
04 圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務
05 而生之損害賠償(最高法院87年度台上字第2428號裁判意旨
06 可資參照)。依系爭租約第13條約定：乙方如有違背本契約
07 各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方(即被告李宏輝)應連
08 帶負損害賠償責任，並願拋棄先訴抗辯權一節，有系爭租約
09 可參(本院卷第37、45頁)。被告李宏輝為馮克斯公司、自然
10 甜公司之承租人，為兩造所不爭執，原告主張李宏輝應就馮
11 克斯公司、自然甜公司就系爭租約之履行義務及賠償責任負
12 連帶責任，自屬有據。而馮克斯公司、自然甜公司於系爭租
13 約租期屆滿後，依不當得利法律關係應給付原告代墊費用及
14 及相當於租金不當得利等情，已如前述，又上開給付既屬馮
15 克斯公司、自然甜公司未依約履行系爭租約所生之責任，
16 揆諸前揭說明，李宏輝亦應負連帶賠償責任。

17 六、綜上所述，原告依民法第179條、系爭租約第13條約款請求
18 馮克斯公司與李宏輝應連帶給付代墊費用2345元，及相當於
19 租金不當得利11萬5839元，合計11萬8184元(計算式：2345
20 元+11萬5839元=11萬8184元)，及自109年4月15日(本院
21 卷第163、175、177頁)起至清償日止，按年息百分之五計算
22 之利息，為有理由。另，原告依民法第179條、租約第13條
23 約款請求自然甜公司與李宏輝應連帶給付原告11萬3548元，
24 及自然甜有限公司自109年4月17日(本院卷第169頁)起、李
25 宏輝自109年4月15日(本院卷第163、175、177頁)起，均至
26 清償日止按年息百分之五計算之利息，為有理由。原告其餘
27 之請求，均無理由，應予駁回。

28 七、原告勝訴部分未逾50萬元，茲依民事訴訟法第389條第1項第
29 5款規定，依職權宣告假執行，並依被告之聲請，酌定相當
30 之擔保金額，為被告得免為假執行之宣告。另原告其餘之訴
31 既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 6 月 18 日
民事第六庭 法官 陳智暉

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 6 月 18 日
書記官 陳熾舒

附表：（日期/民國；幣別/新臺幣）

編號	匯款日期	金額	原告退還日期
1	108年4月3日	19,000元 16,000元	108年4月8日查無此人 退回。 108年4月18日退還被告。
2	108年4月27日	19,000元 16,000元	108年5月2日退還被告。
3	108年5月8日	19,000元 19,000元	108年5月14日退還被告。
4	108年5月10日	16,000元 16,000元	108年5月14日退還被告。
5	108年5月22日	19,000元 19,000元 16,000元 16,000元	108年5月27日查無此人 退件，故未退回被告。
6	108年6月27日	19,000元 16,000元	

(續上頁)

01

7	108年7月11日	19,000元	
8	108年8月5日	19,000元 16,000元	