

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2493號

原告 林英明

訴訟代理人 陳國華律師

莊文玉律師

張君魁律師

被告 上城糕餅小舖股份有限公司

兼

法定代理人 洪泉平

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告上城糕餅小舖股份有限公司應給付原告新臺幣參萬捌仟元，及自民國一百零九年九月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元，及自民國一百零九年九月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告上城糕餅小舖股份有限公司負擔百分之三，被告連帶負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告上城糕餅小舖股份有限公司如以新臺幣參萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告上城糕餅小舖股份有限公司、洪泉平如以新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴，但請求之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之
03 聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有
04 明文。經查，原告起訴時原聲明請求：(一)被告二人應將如起
05 訴狀附圖所示坐落臺北市○○區○○○路000號第一層房
06 屋，以及地下第一層房屋全部騰空返還原告。(二)被告應連帶
07 給付原告自民國109年1月1日起至返還房屋之日止，按月給
08 付新臺幣（下同）1萬9,000元。(三)被告應連帶給付原告68萬
09 7,500元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
10 息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷
11 第9頁）。嗣於109年9月15日具狀變更聲明為：(一)被告上城
12 糕餅小舖股份有限公司（下稱上城糕餅公司）應給付原告15
13 萬2,000元，及自收受109年9月15日民事準備(三)狀繕本翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給
15 付原告103萬2,050元，及自最後一位被告收受109年9月15日
16 民事準備(三)狀繕本翌日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第207頁）。
18 核原告所為，應係基於同一基礎事實，及擴張應受判決之聲
19 明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

20 貳、實體事項：

21 一、原告主張：被告上城糕餅公司邀被告洪泉平為連帶保證人於
22 106年12月1日與原告簽署房屋租賃契約（下稱系爭租約），
23 約定原告將其坐落於臺北市○○區○○○路000號房屋1樓
24 （下稱系爭1樓房屋）及地下一樓（下稱系爭地下1樓房屋，
25 合稱系爭房屋）出租予上城糕餅公司，租賃期間自107年1月
26 1日起至108年12月31日止，每月租金13萬7,500元，並收取
27 押租金30萬元。豈料，系爭租約之租賃期間業已屆滿，上城
28 糕餅公司卻未自系爭房屋遷離並回復原狀，原告遂依系爭租
29 約第15條約定，於109年8月31日自行雇工清空並將系爭房屋
30 回復原狀，包含拆除、鐵件、安裝、製圖、牆面補洞、牆面
31 清潔、油漆及垃圾移除等工程。而就系爭地下1樓房屋部

分，上城糕餅公司確曾同意支付每月1萬9,000元租金，是上城糕餅公司於租期屆滿後即109年1月1日起至109年8月31日止，無權占用系爭地下1樓房屋，自應給付相當於租金之不當得利15萬2,000元予原告【計算式：19,000元×8月＝152,000元】。又原告雇工施作系爭1樓房屋部分，計有後場鐵皮拆除及清運、鐵件、後場水電、油漆、後場消防通道清潔、內梯拆除及安裝等工程，就系爭地下1樓房屋部分則有牆面地板清潔及公共梯間垃圾廢棄物清運、牆面漏水補漏工程、及木門及電路檢查費用等工項，原告自得向上城糕餅公司請求回復原狀費用34萬4,550元。而上城糕餅公司未於租賃期間屆滿後將系爭1樓房屋予以回復原狀，亦未立即返還系爭地下1樓房屋及回復原狀，自應依約給付相當於5倍租金之違約金68萬7,500元【計算式：137,500元×5倍＝687,500元】。至收取之押租金30萬元業已抵充被告其他債務，不得再重複抵充上述金額。另洪泉平為系爭租約之連帶保證人，自應與上城糕餅公司負連帶給付之責等語。為此，爰依民法第179條、系爭租約第15、16、17條之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告上城糕餅公司應給付原告15萬2,000元，及自收受109年9月15日民事準備(三)狀繕本翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告103萬2,050元，及自最後一位被告收受109年9月15日民事準備(三)狀繕本翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告在109年2月底前即已自系爭地下1樓房屋遷離，原告所提出之部分照片並非系爭地下1樓房屋，且所示雜物並非其所有，其亦未在系爭1樓房屋消防通道及系爭地下1樓房屋之公共梯間遺留垃圾。原告請求被告賠償違約金並無依據，且數額亦屬過高。伊僅願意支付109年1、2月間系爭地下1樓房屋租金3萬8,000元，及系爭地下1樓房屋內梯部分15萬元，其餘均不同意支付等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張上城糕餅公司於106年12月1日向原告承租系爭房屋
03 包含1樓及地下1樓，並由洪泉平擔任連帶保證人，同日簽署
04 系爭租約，租賃期間自107年1月1日至108年12月31日止，每
05 月租金13萬7,500元，並有收取押租金30萬元；原告與上城
06 糕餅公司就系爭地下1樓房屋租金係以每月1萬9,000元為計
07 算等情，有系爭租約、系爭房屋之土地建物權狀、兩造LINE
08 對話訊息截圖等件為證（見本院卷第31至34頁、第97至101
09 頁、第151、153頁），且為被告所不爭執（見同卷第338至3
10 40頁），堪信為真正。

11 (二)原告依民法第179條請求上城糕餅公司給付3萬8,000元，為
12 有理由：

13 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
14 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
15 額。民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
16 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
17 所得利益之價額即應以租金計算，此有最高法院61年度台上
18 字第1695號民事判決意旨可參。又民事訴訟如係由原告主張
19 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
20 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
21 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
22 院72年度台上字第4225號裁判意旨參照）。

23 2.原告主張系爭租約已於108年12月31日屆滿，上城糕餅公司
24 卻仍於109年1月1日至同年2月底前占用系爭地下1樓房屋，
25 應依兩造約定之租金每月1萬9,000元計算，返還其相當於租
26 金之不當得利等情，為被告所不爭執，則原告依民法第179
27 條之規定，請求上城糕餅公司給付其3萬8,000元部分，核屬
28 有據，應予准許。至原告主張上城糕餅公司實際占用系爭地
29 下1樓房屋至109年8月31日云云，固據提出系爭地下1樓房屋
30 多紙照片為憑（見本院卷第69、71、73頁），然為被告所否
31 認，並稱原告所提出之照片其中系爭地下1樓房屋部分，照

01 片所示雜物並非其所有等語（見本院卷第339頁），自難認
02 原告此部分主張為真實。此外，原告亦未能再行提出其他事
03 證以實其說，自難認被告上城糕餅公司於109年3月至8月間
04 確有占用系爭地下1樓房屋，是原告請求逾上開應准許部
05 分，即非有據，難以照准。

06 (三)原告依系爭租約第15、17條約定請求上城糕餅公司及洪泉平
07 連帶給付15萬元，為有理由：

08 1.查兩造於系爭租約第15條約定：「租期屆滿或經甲方（即原
09 告）終止契約時，乙方（即上城糕餅公司）應即將租賃物回
10 復原狀交還甲方。倘不撤回加工、裝修、改造及放置之物品
11 時，乙方願將該物品無條件放棄，任憑甲方處理。並不得向
12 甲方要求補償或其他任何名目之費用。倘甲方因代為回復原
13 狀而支付費用或有損害時，乙方應負責賠償。甲方得由保證
14 金扣抵，多退少補，乙方不得異議。」；又系爭租約第17條
15 約定：「乙方應覓具連帶保證人，保證乙方履行本契約之義
16 務，連帶保證人並願放棄先訴抗辯權及民法有關保證人之一
17 切權利。」（見本院卷第33頁）。原告主張上城糕餅公司於
18 租期屆滿後未將系爭1樓房屋回復原狀，亦未將系爭地下1樓
19 房屋清空並回復原狀，故由原告雇工處理而支付費用，固據
20 提出系爭房屋多紙照片、幸空間設計有限公司工程報價單及
21 轉帳交易紀錄、邑象室內設計有限公司報價單、38,000元轉
22 帳紀錄、8,305元轉帳紀錄、LINE對話訊息截圖等件為憑
23 （見本院卷第139至143、291、229至231、293、225、227、
24 289頁）。然被告僅同意支付內梯工程費用，其餘則均否認
25 有未予回復原狀等情，而原告主張系爭房屋內梯遭上城糕餅
26 公司拆除而應回復原狀乙節，雖有邑象室內設計有限公司報
27 價單為證（見同卷第293頁），總金額19萬3,140元。然該報
28 價單上係載稱「飲料店內梯」，是否係因系爭房屋新承租人
29 基於自身需求而定作，已非無疑。佐以前揭報價單記載之工
30 項有：樓板C型鋼拆除修補、清運工程、黑鐵鋼構樓梯鐵件
31 工程、安裝工資、製圖規劃費等，已超逾回復原有內梯原狀

之範圍，且原告亦未能具體說明原有內梯之材質及製造年份，並稱無法提出其他事證等語（見本院卷第283頁），自難認上開金額全數為系爭房屋內梯回復原狀所需之費用。原告既無法再行舉證證明該內梯回復原狀之費用，而被告復僅同意給付原告15萬元（見本院卷第340頁），是原告依系爭租約第15、17條約定，請求被告連帶給付原告15萬元之範圍內，應屬可取，逾此範圍，則非正當。

2.至原告提出之轉帳紀錄、系爭房屋照片及兩造對話訊息截圖等證據，其中轉帳紀錄僅得證明有該筆交易紀錄，尚無從認定被告有未予回復系爭房屋原狀之情形。而照片部分，因被告尚承租臺北市○○區○○○路000號地下1樓房屋（見本院卷第338頁），無從證明照片之拍攝時點及拍攝地點，亦無從確認照片內所示損壞係由何人所致。至該對話訊息截圖僅見原告單方陳述，均未見被告回應，自難逕認原告主張被告應就此部分負回復原狀之責為真實。其次，原告固提出幸空間設計有限公司工程報價單為證，然觀諸該報價單內容，僅能得悉系爭1樓房屋後場鐵皮可進行拆除、清運、鐵件及水電工程，系爭1樓房屋倉儲間有牆面粉刷需求，系爭地下1樓房屋有刮除壁癌及粉刷需求，並就系爭1樓房屋消防通道及地下1樓地板、公共梯間廢棄物有清運需求，然被告否認曾遺留垃圾於系爭1樓及地下1樓房屋，且原告復表示此部分並無其他事證可供提出（見本院卷第283頁），參以整理租賃標的物亦可能係出租人為以良好屋況再行出租之故，況上城糕餅公司既已承租系爭房屋二年之久，建物本身即有自然耗損之可能，實難逕以上開報價單內容，即認係因被告不當使用系爭房屋所致，是本件僅依原告所提卷內現有事證，尚難認被告應就該部分項目及報價負回復原狀及賠償之責。

3.綜合上情以觀，除系爭房屋內梯費用15萬元為被告所同意支付外，原告就其餘工程及其費用均難證明乃被告所應支付之回復原狀費用，是原告就其餘回復原狀費用之請求，均非有據，不能准許。

01 (四)原告依系爭租約第16、17條約定，請求上城糕餅公司及洪泉
02 平連帶給付違約金11萬2,500元，為有理由：

03 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
04 252條亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依
05 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務
06 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；
07 若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
08 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高
09 法院96年度台上字第107 號、82年度台上字第2529號判決意
10 旨參照）。

11 2.經查，兩造於系爭租約第16條約定：「乙方（即上城糕餅公
12 司）如被終止契約或租期屆滿後，不立即將租賃物交還甲方
13 （即原告）並回復原狀者，乙方應按原租金之五倍給付違約
14 金予甲方，但甲方之損害賠償請求權並不因而受影響。」系
15 爭租約第17條：「乙方應覓具連帶保證人，保證乙方履行本
16 契約之義務，連帶保證人並願放棄先訴抗辯權及民法有關保
17 證人之一切權利。」（見本院卷第33頁）。而系爭租約已於
18 108年12月31日租期屆滿，上城糕餅公司本應於租期屆滿後
19 立即將系爭房屋返還並回復原狀，惟卻遲未依約將系爭地下
20 1樓房屋返還，及將系爭房屋之內梯回復原狀，已如前述。
21 原告自得依系爭租約第16條約定，請求上城糕餅公司給付違
22 約金；而洪泉平既為連帶保證人，自應依系爭租約第17條負
23 連帶給付責任。經本院審酌違約金之目的應在於促使上城糕
24 餅公司儘速遷讓租賃物並將租賃物回復原狀，以使原告可回
25 收房屋進而使用收益，考量上城糕餅公司占用系爭地下1樓
26 房屋至109年2月28日即已歸還原告，且未能回復原狀之範圍
27 僅有內梯部分之違約情狀，及原告已向被告請求上開期間相
28 當於租金之不當得利，並請求代為回復原狀之費用，堪認可
29 填補原告所受之部分損害。從而，本院審酌前揭一切情事，
30 認定原約定之違約金數額確屬過高，而應予酌減至41萬2,50
31 0元為適當，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 3.次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
02 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
03 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
04 字第1631號判決意旨參照）。查兩造於系爭租約第5條約
05 定：「乙方（即上城糕餅公司）應於租賃契約成立時，交付
06 新台幣30萬元充為押租金。租期屆滿或契約終止時，乙方將
07 租賃物騰空回復原狀交還甲方（即原告）後，甲方應無息退
08 還乙方。但乙方如有欠繳租金、違約金、損害金、稅捐或其
09 他一切債務者，甲方得逕以押租金抵充之，乙方不得異議」
10 （見本院卷第31頁）。原告依系爭租約收取30萬元押租金迄
11 未退還上城糕餅公司，為兩造所不爭執，則揆諸前揭規定，
12 自應抵充前述被告應返還之金額，經扣除押租金30萬元後，
13 被告應連帶給付原告11萬2,500元【計算式：412,500元－30
14 0,000元＝112,500元】。至原告主張押租金30萬元已經抵充
15 其他費用云云，並無提出證據，自難為有利於原告之認定。

16 (五)從而，原告依民法第179條規定，請求上城糕餅公司給付3萬
17 8,000元；及就回復原狀費用及違約金部分，請求上城糕餅
18 公司及洪泉平應連帶給付原告26萬2,500元【計算式：150,0
19 00元＋112,500元＝262,500元】，自屬有據，應予准許，其
20 餘部分，則無理由，不應准許。

21 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
26 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別有明文規定。而
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
28 利率為5%，亦為同法第203條所明定。查本件原告請求加計
29 自109年9月15日民事準備三狀繕本送達被告翌日起之遲延利
30 息，而該書狀繕本均係於109年9月22日送達被告（見本院卷
31 第237、239頁），是原告均併請求自109年9月23日起至清償

01 日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

02 四、綜上所述，原告依民法第179條、系爭租約第15、16、17條
03 之規定，請求(一)被告上城糕餅公司應給付原告3萬8,000元，
04 及自109年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
05 (二)被告應連帶給付原告26萬2,500元，及自109年9月23日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准
07 許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

08 五、假執行之宣告：

09 按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一
10 訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部
11 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定
12 其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法
13 律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本件
14 原告勝訴部分，其所命給付價額未逾50萬元，爰依民事訴訟
15 法第389條第1項第5款依職權宣告假執行；原告所為假執行
16 之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，
17 無再命原告提供擔保之必要，爰不另為駁回之諭知。本院並
18 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔
19 保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
20 麗，應併予駁回。

21 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
22 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
23 不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

25 中 華 民 國 110 年 4 月 7 日

26 民事第七庭 審判長法官 吳佳薇

27 法官 楊惠如

28 法官 范雅涵

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 7 日
02 書記官 林政彬