

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8711號

原告 劉朋奇

訴訟代理人 趙澤維律師

被告 德凌環衛有限公司

法定代理人 謝俊德

訴訟代理人 林淑惠律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年3月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬壹仟零陸拾陸元，及自民國一百一十年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號七樓之十之房屋騰空返還予原告。

被告應自民國一〇九年十一月二十一日起至騰空返還第二項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決第一至三項於原告各以如附表所示之金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以如附表所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

原告原起訴聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）13萬1,066元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號7樓之10之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。(三)被告應自民國109年11月20日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元（見本院卷第7頁）。嗣就上開訴之聲明(三)部

01 分變更為：被告應自109年11月21日起至騰空返還系爭房屋
02 之日止，按月給付原告4萬元（見本院卷第85、116頁），而
03 減縮請求之金額，核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴
04 訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 （一）兩造前於97年11月27日簽訂房屋租賃契約，約定原告自98年
08 1月1日起將系爭房屋出租予被告，被告應於每月繳交租金新
09 臺幣（下同）8,000元，每次租期2年，租約到期後均經兩造
10 續約，最後1次係於102年1月1日簽訂租約（下稱系爭租
11 約），租期自102年1月1日起至103年12月31日止。嗣於租期
12 屆滿後，兩造未另簽租約，而由被告以原租賃條件繼續支付
13 租金並使用房屋，發生默示更新效力而轉為以不定期限繼續
14 系爭租約。

15 （二）惟被告自109年4月起即未繳納租金，經原告於109年10月20
16 日委請律師以存證信函催告被告於函到7日內給付積欠之租
17 金，該函於109年10月21日到達被告，然被告仍置之不理，
18 原告遂委請律師於109年11月19日以存證信函向被告為終止
19 租約之意思表示，並請求被告遷讓系爭房屋，該函於109年1
20 1月20日到達被告，系爭租約關係於是日終止，然被告迄今
21 仍無權占有系爭房屋，原告自得依民法第455條請求被告騰
22 空返還系爭房屋。又被告欠繳自109年4月起計至109年11月1
23 9日之7個月又19日租金共計6萬1,066元，原告自得依民法第
24 439條及系爭租約第3條請求被告支付租金。另原告因委任律
25 師寄發上開存證信函及提起本件訴訟，先後於109年10月16
26 日、同年11月17日支付律師服務費6,000元及6萬4,000元，
27 亦得依系爭租約第7條第1項約定請求被告賠償。再被告於終
28 止租約後不交還房屋，應自終止租約之日起支付按房租5倍
29 計算之違約金，故原告得依系爭租約第7條第2項約定，請求
30 被告自租約終止之翌日即109年11月21日起，按月給付原告
31 按房租5倍計算之違約金4萬元。

01 (三)至於系爭房屋之登記名義人雖非原告，惟係原告於67年間購
02 買，並借名登記於訴外人即原告胞弟劉朋坡名下，嗣劉朋坡
03 過世後繼續借名登記於訴外人郭秋柔及其女兒劉美瑜、劉慧
04 萍（下合稱郭秋柔等3人）名下，然系爭房屋實際上係由原
05 告使用、管理，所有權狀由原告持有，房貸、地價稅、房屋
06 稅、管理費亦均由原告負擔，故原告為實際所有人；縱認原
07 告非所有人，惟出租人本不以所有人為限，原告仍得本於租
08 賃關係對被告為請求。

09 (四)爰依民法第455條、第439條規定及系爭租約第3條、第7條約
10 定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告13萬1,
11 066元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計
12 算之利息。(二)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(三)被告應
13 自109年11月21日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付
14 原告4萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：兩造雖曾就系爭房屋簽訂租賃契約，惟原告於簽
16 約時曾向被告表示其僅係代為出租及收租，租金之實際受領
17 人係系爭房屋之所有權人郭秋柔，並要求被告將每年租賃所
18 得扣繳憑單所得人開立為郭秋柔。被告本以為郭秋柔係原告
19 之配偶，直至108年10月間，郭秋柔出面表示系爭房屋係郭
20 秋柔等3人自原告胞弟劉朋坡繼承而來，因原告前向被告收
21 取之租金均未交付郭秋柔等3人，其等欲收回房屋自行出
22 租，被告乃於109年4月17日與其等簽立租約。故原告實係隱
23 名代理郭秋柔與被告簽訂租約，兩造間並無租賃關係存在。
24 從而，原告請求被告騰空返還系爭房屋並依約給付租金、律
25 師費及違約金，自屬無據。況縱認兩造間有租賃關係且被告
26 確有違約，原告請求按月給付相當租金5倍之違約金亦屬過
27 高，應酌減為按月給付8,000元之違約金等語，資為抗辯。
28 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)兩造先後於97年11月27日、100年1月1日、102年1月1日就系

01 爭房屋簽訂租賃契約，最後1次租約（即系爭租約）係於102
02 年1月1日簽訂，租期自102年1月1日起至103年12月31日止。
03 被告依系爭租約第3條約定，每月應支付租金8,000元，被告
04 係以匯款至原告名下銀行帳戶之方式支付租金，嗣於系爭租
05 約期滿後，被告以原租賃條件繼續支付租金並使用系爭房
06 屋，發生默示更新效力而轉為以不定期限繼續系爭租約。

07 (二)被告自109年4月起未支付租金至原告帳戶，經原告於109年1
08 0月20日委請律師以存證信函催告被告於函到7日內給付積欠
09 之租金，該函於109年10月21日到達被告；原告復委請律師
10 於109年11月19日以存證信函向被告為終止租約之意思表
11 示，並請求被告遷讓系爭房屋，該函於109年11月20日到達
12 被告，而系爭房屋迄今仍由被告占有使用。

13 (三)系爭房屋原登記於原告胞弟劉朋坡名下，嗣劉朋坡於88年間
14 過世，系爭房屋於88年12月14日以繼承為原因登記於郭秋柔
15 等3人名下。

16 (四)上開事實為兩造所不爭執（見本院卷第59至61、117頁），
17 並有97年11月27日、100年1月1日租賃契約、系爭租約、原
18 告名下合作金庫銀行新莊分行帳號00000000000000號帳戶存
19 摺封面及內頁影本、上開存證信函、系爭房屋之建物登記謄
20 本及其坐落基地之土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第19至
21 42、91、92、97、98頁），自堪信為真實。

22 四、本院之判斷：

23 原告主張系爭租約係成立於兩造間，被告違約未支付租金並
24 經原告終止租約，原告自得依民法第455條、第439條規定及
25 租約第3條、第7條約定，請求被告騰空返還系爭房屋、給付
26 租金、律師費及違約金等情，為被告所否認，並以前詞置
27 辯。故本件應審究者為：(一)系爭租約是否成立於兩造之間？
28 原告究係以自己名義與被告簽訂租約，抑或隱名代理郭秋柔
29 與被告簽約？(二)原告得否請求被告按月給付違約金4萬元？
30 違約金是否過高而應予酌減？詳述如下：

31 (一)原告並非隱名代理郭秋柔與被告簽約，系爭租約關係應成立

於兩造間，原告得請求被告騰空返還系爭房屋、給付租金及律師費：

1. 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定有明文。又租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件，是關於租賃上權利義務，存在於締約當事人之間，與所有人無涉（最高法院64年台上字第424號、71年度台上字第2220判決均同此見解）。再按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，而債權債務為特定人間之關係，債權人不得對契約上所載之債務人以外之人請求給付。若本人係由代理人代理締結契約，須先由本人授與代理權，再由代理人於代理權限內，以本人名義向契約相對人或由相對人受意思表示，其效力始能依民法第103條直接歸屬於本人。至於學說上所稱之「隱名代理」，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決同此見解）。從而，隱名代理性質上屬於有權代理之形態，倘其情形為相對人所明知或可得而知，其效力即應直接歸屬於本人，不以事後經本人承認為必要，此與無代理權人所為之法律行為，須經本人承認，始對本人發生效力者不同（民法第170條第1項參照）。再者，如契約係以當事人之名義所訂立，則主張契約係由當事人一方隱名代理第三人訂定者，自應就第三人授與代理權，及當事人於訂立契約時，係以代理第三人之意思締結，且其情形為訂約之相對人所明知或可得而知等隱名代理之要件事實負舉證責任（最高法院101年台上字第1774號判決同此見解）。
2. 經查，兩造先後於97年11月27日、100年1月1日及102年1月1日簽訂之租賃契約，均以原告為出租人、被告為承租人，並由兩造以本人名義簽署，此有97年11月27日、100年1月1日

01 及系爭租約為證（見本院卷第19、22至26頁）。而被告抗辯
02 系爭租約並非成立於兩造之間，原告係隱名代理系爭房屋所
03 有人郭秋柔與被告簽訂租約一節，為原告所否認，揆諸前揭
04 說明，自應由被告就隱名代理之要件事實負舉證責任。被告
05 雖提出104至109年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單及95年度房
06 屋稅繳款收據為證（見本院卷第65至75、157頁），據以辯
07 稱：原告要求被告將每年租賃所得扣繳憑單所得人開立為郭
08 秋柔，並曾交付載明納稅義務人為郭秋柔之房屋稅繳款收
09 據，供被告公司辦理遷址，足見租金之實際受領人為郭秋
10 柔，且原告係以郭秋柔之名義與被告簽約等語。惟查：

11 (1)上開扣繳憑單之所得人及房屋稅繳款書之納稅義務人姓名固
12 均記載為郭秋柔，然扣繳憑單僅係被告依所得稅法第92條及
13 第94條第1項規定扣繳所得稅款之憑證，房屋稅則係房屋所
14 有人依房屋稅條例第4條所負稅法上義務，而該等稅法規定
15 僅係規範人民與國家間之租稅法律關係，並非當事人間之權
16 利義務關係，已不足為兩造間是否成立契約關係之認定基
17 礎。再者，租賃契約不以出租人對於租賃物有所有權為要
18 件，是系爭房屋之所有人與系爭租約之出租人，本屬二事，
19 縱令原告曾交付載明納稅義務人為郭秋柔之房屋稅繳款收據
20 予被告，使被告可得而知郭秋柔為系爭房屋之所有人，亦無
21 從證明原告係以郭秋柔代理人之意思與被告簽訂系爭租約，
22 更無從推認被告明知或可得而知原告係以代理人之意思而簽
23 訂系爭租約。

24 (2)又被告係以匯款至原告名下銀行帳戶之方式支付租金一節，
25 為兩造所不爭執（參前「貳、三、(一)」所述），故縱使原
26 告要求被告將租賃所得扣繳憑單之所得人開立為郭秋柔，亦
27 難遽認租金之實際受領人為郭秋柔。復參以被告辯稱：因郭
28 秋柔於108年10月間出面表示系爭房屋係郭秋柔等3人自劉朋
29 坡繼承而來，原告前向被告收取之租金均未交付郭秋柔等3
30 人，其等欲收回房屋自行出租，被告乃於109年4月17日與其
31 等簽立租約等情，則郭秋柔表示未曾收取租金，與被告所辯

租金係由郭秋柔實際受領一節，已有不符。況隱名代理性質上既屬有權代理，自以郭秋柔有授權由原告代理簽訂租約為前提，而兩造早於97年11月27日即就系爭房屋簽訂租賃契約（參前「貳、三、（一）」所述），倘若郭秋柔確係授權由原告代理簽訂租約，理應自始知悉自身為出租人，何以原告自98年起即收取租金未交付郭秋柔，郭秋柔竟遲至108年10月間始出面主張權利？實與常理有違。堪信原告主張：104年至108年被告開立租賃所得扣繳憑單將郭秋柔列為所得人，僅是報稅作業上便宜行事而已，與系爭租約當事人無關，原告確為系爭租約之出租人等語，應屬可採。至於被告雖聲請通知被告法定代理人謝俊德到庭訊問，惟依上開事證，已足認定系爭租約關係成立於兩造間，自難認被告調查證據之聲請有調查之必要，併此指明。

3. 綜上，系爭租約係以兩造名義簽訂，被告既未能證明系爭租約存有隱名代理此一有利於己之事實，其抗辯原告並非系爭租約之出租人云云，即非可採，應認系爭租約係成立於兩造間。從而：

(1) 被告自109年4月起即未繳納租金予原告，已遲付租金達2個月，是原告於109年10月20日催告被告於函到7日內給付積欠之租金（於109年10月21日到達被告），並於被告屆期仍未支付租金後，於109年11月19日向被告為終止租約之意思表示（於109年11月20日到達被告）等情，為兩造所不爭執（參前「貳、三、（二）」所述），依民法第440條第1項、第2項規定，應認系爭租約關係已於109年11月20日終止，而系爭房屋迄今仍由被告占有使用，原告自得依民法第455條規定請求被告騰空返還系爭房屋，並依民法第439條規定及系爭租約第3條約定，請求被告給付自109年4月起計至租約終止前1日之109年11月19日，共計7個月又19日之租金6萬1,066元（計算式： $8000 \times 7 + 8000 \times 19 / 30 = 61066.66$ ，元以下無條件捨去）。

(2) 再依系爭租約第7條第1項約定：被告若違反契約各條項或拖

01 欠租金達1期以上，經原告同意催告限期繳納仍不支付時，
02 原告得隨時終止租約，收回房屋，被告並願賠償原告因涉訟
03 所繳納之訴訟費、律師費等語（見本院卷第23頁）。原告既
04 有積欠租金之違約事實，依上開約定，被告應賠償原告因涉
05 訟所繳納之律師費，而原告因委請律師對被告寄發催告及終
06 止租約之存證信函，並委任律師提起本件訴訟，先後支出6,
07 000元及6萬4,000元，共計7萬元之律師費用一情，有被告不
08 爭執其真正之智行法律事務所收據足憑（見本院卷第43
09 頁），是原告依系爭租約第7條第1項約定，請求被告給付律
10 師費7萬元，亦屬有據。

11 (二)原告請求被告按月給付違約金4萬元過高，應酌減為每月8,0
12 00元：

13 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
14 252條定有明文。至於違約金是否相當或過高，須依一般客
15 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並衡量債務
16 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為
17 斟酌之標準，法院並得依職權核減違約金（最高法院49年度
18 台上字第807號、51年度台上字第19號、79年度台上字第161
19 2號判決均同此見解）。再違約金既係當事人為確保債務之
20 履行，所約定不履行債務時之給付，則違約金是否過高，應
21 審酌債務人違約之情節，如違約之程度愈嚴重者，須負擔較
22 高額之違約金（最高法院83年度台上字第229號、88年度台
23 上字第2002號判決均同此見解）。

24 2. 經查，系爭租約第7條第2項約定：被告於終止租約或租賃期
25 滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之日起，應支付按房
26 租5倍計算違約金至遷讓完了之日止等語（見本院卷第23
27 頁），是被告於系爭租約終止後仍占有使用系爭房屋，原告
28 固得依前揭約定請求被告給付違約金。惟被告抗辯：原告所
29 受損害僅為租金收入及因遲延所受利息損失，故依租金5倍
30 計算之違約金過高等語，而被告未如期騰空返還房屋，致原
31 告無法使用收益系爭房屋，其所受損害依社會通念應為相當

於租金之金額，另審酌被告承租系爭房屋係供公司辦公室使用（見本院卷第154頁），其占有系爭房屋亦受有相當於租金之利益。復參以被告係因系爭房屋登記名義人郭秋柔等3人出面主張權利，表示其等欲收回房屋自行出租，被告方於109年4月17日改與其等簽立租約，並自109年4月起未支付租金予原告，此有被告與郭秋柔等3人簽訂之房屋租賃契約可佐（見本院卷第79至80頁），堪認被告並非惡意拒付租金而占用系爭房屋，是本件違約之情節尚非重大。爰審酌原告所受損害程度及被告所得利益、被告違約之情節及社會經濟狀況等一切情事，認系爭租約所定相當租金5倍計算之違約金實屬過高，應予酌減為每月8,000元，較為允當。職是，原告依系爭租約第7條第2項約定向被告請求自租約終止之翌日即109年11月21日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元之違約金，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

（三）遲延利息部分：

1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，此觀民法第229條第1項、第2項、第233條第1項本文、第203條自明。
2. 關於被告所負租金6萬1,066元之債務，於本件起訴前均已屆期，自應負遲延責任；又關於律師費7萬元之債務，則屬未定期限之給付，既經原告提起訴訟，起訴狀繕本係於110年1月7日送達被告，此有本院送達證書可參（見本院卷第53頁），故被告應自起訴狀繕本送達翌日即110年1月8日起負遲延責任。再兩造就遲延利息並未約定利率，自應以法定利率即年息5%計算遲延利息。故原告得請求13萬1,066元（計算式：61066+70000=131066）及自110年1月8日起至清償日

止，按年息5%計算之利息。

五、綜上所述，原告並非隱名代理郭秋柔與被告簽約，系爭租約關係應成立於兩造間，是被告違約欠繳租金，於原告終止租約後仍占有系爭房屋，原告自得請求被告騰空返還系爭房屋，並給付積欠之租金6萬1,066元、律師費7萬元，惟兩造約定每月4萬元之違約金，容屬過高，應核減為每月8,000元。從而，原告依民法第455條、第439條規定及系爭租約第3條、第7條約定，請求被告給付原告13萬1,066元，及自110年1月8日起至清償日止按年息5%計算之利息，並將系爭房屋騰空返還予原告，暨自109年11月21日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定如附表所示之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 4 月 6 日
民事第一庭 法官 林祐宸

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 4 月 6 日
書記官 連晨宇

附表：（金額幣別均新臺幣）

本判決主文欄	原告供擔保之金額	被告供擔保之金額
--------	----------	----------

(續上頁)

01

第一項	4萬4,000元	13萬1,066元
第二項	43萬元	129萬1,635元
第三項到期部分	以每月為1期，每期3,000元	以每月為1期，每期8,000元