臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第837號

原　　告　國寶服務股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　湯順甄

000000000000000000

訴訟代理人　翁鵬倫律師

　　王和屏律師

複　代理人　彭世芬

被　　告　台北日記股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人

即

臨時管理人　吳逸軒律師

訴訟代理人　林裕智律師

　　劉宛甄律師

被　　告　摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳柏村

訴訟代理人　鍾凱勳律師

　　黃姝嫚律師

被　　告　徐豪雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告與被告台北日記股份有限公司（下稱北記公司）間於民國106年8月17日就附表所示房屋（下稱系爭房屋）所締結之租賃契約書（下稱系爭租約）所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在。

二、被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告新臺幣（下同）5,061,949元，及其中3,048,048元自109年6月2日起，其中98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨按每日30,480元計算之違約金。

三、被告北記公司、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司（下稱摩莎曼拉公司）應自109年7月2日起至109年8月25日止，按月連帶給付原告3,048,048元，及其中109年7月2日起至109年8月9日止之給付，自109年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告24,384,384元，及被告北記公司自109年8月11日起，被告徐豪雄自109年8月23日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、原告其餘先位之訴均駁回。

六、訴訟費用由被告北記公司、徐豪雄連帶負擔2%，由被告北記公司負擔95%，餘由原告負擔。

七、本判決第二項於原告以169萬元供擔保後得假執行。但被告北記公司、徐豪雄如以5,061,949元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告按月以100萬元供擔保後得假執行，但被告北記公司、摩莎曼拉公司如按月以3,048,048元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四項於原告以812萬元供擔保後得假執行。但被告北記公司、徐豪雄如以24,384,384元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、原告其餘先位假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司設立登記後，有應登記之事項而不登記，或已登記之事項有變更而不為變更之登記者，不得以其事項對抗第三人，公司法第12條定有明文。查，被告北記公司之臨時管理人吳逸軒律師，雖經訴外人李晟綱聲請解任其臨時管理人職

務，惟迄至本件辯論終結時止，上開解任臨時管理事件尚未確定，而被告北記公司之代表人現仍登記為吳逸軒律師，有公司經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務足稽，於被告北記公司之代表人尚未變更登記之情況下，揆諸前揭法條，本件訴訟自應仍由臨時管理人吳逸軒律師為被告北記公司之法定代理人。

二、被告摩莎曼拉公司於起訴時之法定代理人為魏光華，嗣於本院審理中變更為陳柏村，此有經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷二第399頁），並由其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第395頁），於法尚無不合，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明主張：㈠被告北記公司、摩莎曼拉公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,096,096元，及其中3,048,048元自109年5月1日起，其中3,048,048元自109年6月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。㈢被告應自109年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月連帶給付原告3,048,048元暨每日30,480元計算之逾期罰款及每月6,096,096元之懲罰性違約金，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被告應連帶給付原告6,096,096元之懲罰性違約金及18,288,288元之違約賠償金，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第12至13頁）。嗣於本院審理中，追加被告北記公司違反系爭租約第10條為備位終止系爭租約，並變更訴之聲明為：㈠先位聲明：1.確認原告、被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在。2.被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,194,420元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6月2日起，

其中98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。3.被告應自109年7月2日起至109年8月25日止，按月連帶給付原告3,048,048元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,096,096 元之懲罰性違約金及18,288,288元之違約賠償金，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡備位聲明：1.確認原告、被告北記公司就系爭租約所生之租賃關係，自109年9月30日起不存在。2.被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告11,602,247元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6 月2日起，其中3,048,048元自109年7月2日起，其中2,458,103元自109年8月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。3.被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,096,096元之懲罰性違約金及18,288,288元之違約賠償金，並均自109年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第340至341頁、卷二第346至349頁）。核原告為訴之變更、追加所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，應予准許。

四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。本件原告主張其與被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係，自109年7月2日起（備位主張自109年9月30日起）不存在，既為被告北記公司所否認，則原告就系爭租約之法律上地位，即處於不明確之狀態，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去之。是以本件原告有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

五、本件被告徐豪雄經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠先位請求部分（主張系爭租約於109年7月2日起終止）：

1.被告北記公司邀同被告徐豪雄為連帶保證人，於106年8月17日與原告簽訂系爭租約，約定由原告將所有系爭房屋出租予被告北記公司，租期自106年8 月17日起至122年2月28日止，每月租金3,048,048元（含稅），每月1日前付清。詎被告北記公司自109年3月1日起連續積欠系爭房屋4個月（即109年3月至6月）租金未付，經原告於109年3月5日、109年4月21日、109年6月9日三度催告給付上開欠繳租金，惟被告北記公司仍未給付。經以被告北記公司繳付之押租金6,096,096元抵充後，仍積欠逾2個月之租金總額未付。原告遂於109年7月1日發函通知被告北記公司終止系爭租約，該函文於109年7月2日送達被告北記公司，則系爭租約於109年7 月2日已終止。爰請求確認原告、被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在。

2.原告以被告北記公司繳付押租金抵充積欠租金後，被告北記公司仍積欠逾2個月租金未付，爰依民法第439條前段、第233條第1項前段、第203條、系爭租約第4條前段暨連帶保證之法律關係，請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付原告109年5月、6月及109年7 月1 日租金共6,194,420元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6月2日起，其中98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。

3.被告北記公司基於不明內部法律關係，將系爭房屋提供被告摩莎曼拉公司無權占用、設立稅籍經營旅館。原告自109年8月26日起，始取得系爭房屋事實上管領力。則被告北記公司、摩莎曼拉公司共同侵害原告系爭房屋所有權，原告自得

依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段，請求被告北記公司、摩莎曼拉公司自109年7月2日（即系爭租約終止後）起至109年8月25日止，按月連帶賠償原告相當於租金之損害計3,048,048元。被告徐豪雄基於系爭租約連帶保證法律關係，亦應負連帶賠償責任。

4.系爭租約於106年8月17日簽訂，迄今尚未滿5年，則依租約第7條約定，被告北記公司於租賃期間前5年任意中途終止租約，自應賠償原告免租裝潢期之租金共計6個月即18,288,288元之違約賠償金。且系爭租約第7條並約定，被告北記公司於租賃期間內中途退租，應自動放棄存於原告之保證金全數即6,096,096元，然被告北記公司給付之上開押租保證金已抵充租金，自應給付原告6,096,096元以為違約之懲罰。被告徐豪雄基於系爭租約連帶保證法律關係，亦應負連帶賠償責任。

5.並先位聲明：⑴確認原告、被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係自109年7月2日起不存在。⑵被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,194,420元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6月2日起，其中98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。⑶被告應自109年7月2日起至109年8月25日止，按月連帶給付原告3,048,048元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑷被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告6,096,096元之懲罰性違約金及18,288,288元之違約賠償金，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率週年利率5%計算之利息。⑸第2項至第4項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

㈡備位請求部分（主張系爭租約於109年9月30日起終止）：

1.倘認系爭租約並未於109年7月2日終止，被告北記公司於108年6月1日起，自系爭房屋擅自歇業、他遷不明，並基於不明內部法律關係，將系爭房屋提供被告摩莎曼拉公司無權占

用、設立稅籍經營旅館，已違反系爭租約第10條，經原告依系爭租約第14條通知被告北記公司改善後仍未改善，故原告以109年9月23日民事訴之追加狀為終止系爭租約之意思表示，該書狀於109年9月30日送達被告北記公司，則系爭租約於109年9月30日終止。爰請求確認原告、被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係，自109年9月30日起不存在。

2.原告以被告北記公司繳付押租金抵充積欠租金後，被告北記公司仍積欠109年5月、6月、7月租金，及109年8月1日至25日租金未付。爰依系爭租約第4條前段暨連帶保證法律關係，請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付原告109年5月、6月、7月，及109年8 月1日至25日租金共11,602,247元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6月2日起，其中3,048,048元自109年7月2日起，其中2,458,103元自109年8月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。

3.系爭租約於106年8月17日簽訂，迄今尚未滿5年，則依系爭租約第7條約定，被告北記公司於租賃期間前5年任意中途終止租約，自應賠償原告免租裝潢期之租金共計6 個月即18,288,288元之違約賠償金。且系爭租約第7條約定，被告北記公司於租賃期間內中途退租，應自動放棄存於原告之保證金全數即6,096,096元，然被告北記公司給付之押租保證金已全數抵充租金，自應給付原告6,096,096元以為違約之懲罰。被告徐豪雄基於系爭租約連帶保證法律關係，亦應負連帶賠償責任。

4.並備位聲明：⑴確認原告、被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係自109年9月30日起不存在。⑵被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告11,602,247元，及其中3,048,048元自109年5月2日起，其中3,048,048元自109年6月2日起，其中3,048,048元自109年7 月2日起，其中2,458,103元自109年8月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期罰款。⑶被告北記公司、徐豪雄應連帶

給付原告6,096,096元之懲罰性違約金及18,288,288元之違約賠償金，並均自109年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣第2項、第3項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告北記公司抗辯：被告北記公司於109年8月25日撤離後，事實上即已未再占有系爭房屋。被告北記公司之押租金6,096,096元已足抵扣109年3、4月之租金，扣抵後已無積欠109年3、4月份之租金。被告北記公司於109年6月29日即以匯款方式給付109年5月份租金，然原告未曾通知於109年6 月23日即將約定付款帳戶辦理結清，以致無法匯入。被告北記公司已隨即於109年7月3日以存證信函檢附109年5月份租金之支票給付原告，故被告北記公司亦無積欠109年5月份之租金。就109年6月份租金，被告北記公司早於109年6月底即已辦理相關付款手續，然原告將指定付款帳戶辦理結清，致款項無法匯入。但依系爭租約約定，租金本應由被告北記公司匯入原告指定帳戶內，則此遲延應屬不可歸責於被告北記公司事由。因原告拒絕受領，被告北記公司已將109年6 月份租金提存，故109年6月份租金亦已給付。被告北記公司既已依約給付原告109年3月、4月、5月、6月份之租金，自無積欠原告2個月以上租金，原告無權逕為終止系爭租約。109年7月份起之租金，被告北記公司亦均有將每月應給付之租金辦理提存。則原告自無從僅以「無權占有」為由，即逕依侵權行為損害賠償之法律關係請求被告北記公司賠償。又系爭租約第7條條文係在規範「中途退租時」雙方間之權利義務關係，原告既非主張被告北記公司中途退租，自無從以此約定請求被告北記公司應給付懲罰性違約金。縱認被告北記公司應給付原告相關違約金，惟系爭租約第4條前段約定「每逾一日應加付逾期罰款按票面金額佰分之壹計算」部分違約金，及系爭租約第7條約定「放棄其所存於甲方之保證金全數、賠償甲方免租裝潢期之租金共計六個月」部分違約金，

均屬過高。此外，原告分別於109年7月6日以張貼大字報方式詆毀被告北記公司商譽，以及於109年8月25日起以斷水電、控制電梯停靠等方式，妨礙被告北記公司營運，被告北記公司自得依民法第184條第1項前段或後段規定，就上開109年7月6日侵害部分請求原告賠償60萬元，以及就109年8月25日起至109年9月3日止期間所受營業損害908,199元請求原告賠償，並於本件為抵銷抗辯等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈡被告摩莎曼拉公司抗辯：被告北記公司因財務危機致帳戶均遭凍結，為能維持旅館正常營運，遂借用摩莎曼拉公司名義開立發票，被告摩莎曼拉公司因而於系爭房屋位址設立營業稅籍提供予被告北記公司使用，然並未於該處有任何實際經營占有之行為，而營業稅籍登記僅為行政上之登記，並不能逕推論為實際占有之人，因此被告摩莎曼拉公司並不因設立營業稅籍於系爭房屋即成為系爭房屋之直接占有人。至原證12之媒體報導未見有關於被告摩莎曼拉公司確占有系爭房屋之內容，原證13所張貼之立牌核准字條上書立「7.8.11樓之摩莎曼拉」，亦係因被告北記公司面臨財務危機，被告摩莎曼拉公司因而受託代為繳納管理費所致。另該公告立牌上所記載承租日期為「自109年7月10日至109年9月9日止」，則至多亦僅能作為被告摩莎曼拉公司自「109年7月10日」後占有系爭房屋之輔證等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告徐豪雄未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告北記公司邀同被告徐豪雄為連帶保證人，於106年8月17日與原告簽訂系爭租約，約定由原告將其所有系爭房屋出租予被告北記公司，租期自106年8月17日起至122年2月28日止，每月租金3,048,048元（含稅），並於每月1日前付清等情，有系爭租約及建物登記第一類謄本在卷可證（見

本院卷一第37至49、51至60頁），復為被告北記公司、摩莎曼拉公司所不爭執，應堪認定。

㈡原告請求確認與被告北記公司間，就系爭租約所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在之部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約，民法第440 條第1項、第2 項分別定有明文。又承租人積欠租金，除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，出租人始得收回房屋，復為土地法第100 條第3 款所明定。且土地法第100 條第3 款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516 號判決意旨參照）。則上開關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定，且應類推適用於定期之租賃關係。又土地法為民法之特別法，則就積欠租金額是否已達2 個月以上之認定，自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適用民法第440 條第2 項僅以積欠租金達2 個月即得終止之規定。經查，原告主張被告北記公司自109年3月1日起未給付租金，經原告於109年3月5日、4月21日、6月9日以臺北南陽郵局第274號、第546號、第800號存證信函催告被告北記公司給付欠繳租金等節，業據原告提出上開存證信函及收件回執等件（見本院卷一第61至76頁）為證。而被告北記公司不爭執就109年3、4月之租金並未給付，惟抗辯系爭租約押租金6,096,096元已足抵扣109年3、4月之租金。就109年5月份之租金，被告北記公司則抗辯於109年6月29日以網路銀行匯款方式給付，然因原告於109年6 月23日將約定

付款之合作金庫帳戶辦理結清，致被告北記公司上開款項無法匯入等語。查原告雖未爭執確有於109年6 月23日結清原告合作金庫帳戶一節（見本院卷二第134頁），然被告北記公司並未舉證其確有於109年6月29日操作匯款109年5月份租金一事，自無從採認。另就109年6月份之租金，被告北記公司雖抗辯：早於109年6月底即已辦理相關付款手續，然同因原告帳戶辦理結清，致款項無法匯入等語，惟同未舉證確有操作匯款乙節，自亦無從採認。復且，原告係於109年7月1日發函表示終止租約，並經被告北記公司於109年7月2日收受（見本院卷一第77至81頁）。被告北記公司嗣係於109年7月3日以存證信函檢附109年5月份租金支票給付原告，另於109年7月8日將109年6 月份租金提存，有存證信函及提存書可按（見本院卷一第227頁，本院卷二第385至390頁）。而若被告北記公司確有於109年6月29日、6月底以網路銀行操作匯款給付原告109年5月、6月份租金，理應當下即知悉匯款失敗，豈會事後始發現（據被告北記公司表示為109年7月2日後始知悉，見本院卷二第194、195頁），是被告北記公司辯稱於原告109年7月2日終止租約前即有操作匯付租金，更難採信。

2.據上，被告北記公司未給付109年3月至6月份租金，其積欠租金已達2 個月以上，且已遲延給付租金逾2 個月。原告以被告北記公司繳付之押租金6,096,096元抵充後，被告北記公司仍積欠逾2個月之租金總額未付。另原告前於109年3月5日、4月21日、6月9日以臺北南陽郵局第274號、第546號、第800號存證信函催告被告北記公司給付欠繳租金等節，亦如前述。則原告於109年7月1日以存證信函通知被告北記公司終止系爭租約（見本院卷一第77至79頁），上開存證信函並經被告北記公司於109年7月2日收受，有掛號收件回執可證外（見本院卷一第81頁），亦為被告北記公司陳明在卷（見本院卷二第194頁）。則可認系爭租約已於109年7月2日終止。被告北記公司雖又抗辯其嗣於109年7月3日以存證信

函檢附109年5月份租金支票給付原告（見本院卷二第385至390頁），另於109年7月8日將109年6 月份租金提存（見本院卷一第227頁），故並無積欠109年5月份、6月份之租金等語。然如前述，系爭租約已經原告於109年7月2日終止，被告北記公司嗣後再以支票、提存等方式給付租金予原告，並無礙於系爭租約已經原告合法終止一事。是原告先位聲明第1項，請求確認原告與被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在，為有理由。

㈢原告請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付109年5月、6月、7月份之租金、遲延利息及逾期罰款之部分：

1.按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付。二者均於債務人負債務不履行責任時，始行發生，此觀諸民法第233條第1項、第250條第1項規定自明（最高法院97年度台上字第579號判決意旨參照）。當事人約定如債務人不於適當時期履行債務時，即須支付違約金者，其違約金係以強制債務之履行為目的，實為確保債權效力之一種強制罰，與利息之性質迥然不同。又違約金之約定，於金錢債務，並不排斥其適用。且遲延之債，以支付金錢為標的者，除遲延利息外，亦非不得請求損害賠償，此觀民法第233條第3項規定自明，法律既許債權人於遲延利息外，請求損害賠償，自亦得另為違約金之約定。復按承租人應依約定日期，支付租金；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，民法第439條前段、第233條第1項前段分有明文。另系爭租約約定：「房屋租金每月新臺幣NT＄3,048,048元整（含稅），應於每月壹日前付清」（第3條前段）、「乙方（即被告北記公司，下同）應於本契約訂定日，預開立十二個月份之租金票據予甲方（即原告，下同），由甲方自租金起算日起逐月兌現當期房租（預開立之票據全部兌現後三日內，應再預開十二個月份之

租金票據）。如乙方開立之任一張票據未按期兌現時，每逾一日應加付逾期罰款按票面金額佰分之壹計算」（第4條前段）（見本院卷一第39至41頁）。

2.查原告以被告北記公司繳付之押租金6,096,096元抵充欠繳租金後，被告北記公司仍積欠109年5月後之租金未付，業如上述。而被告北記公司於原告終止租約後，於109年7月3日寄發存證信函檢送109年5月份租金支票，已如前述。原告雖表示為避免爭議迄未兌現支票，然被告北記公司既已為給付，雖係於租約終止後而為，僅不影響系爭租約已為終止一事，然仍已為清償所積欠之109年5月份租金。則原告請求被告北記公司及系爭租約連帶保證人徐豪雄連帶給付109年5月份之租金，為無理由。另就原告請求5月份租金3,048,048元，自109年5月2日起至上開租金給付之日前即109年7月2日，按週年利率5%計算之遲延利息即合計25,817元（計算式：3,048,048元×62/366×5%，元以下四捨五入，下同），暨該段期間每日30,480元（即租金票面金額3,048,048元×1%）計算之逾期罰款（違約金）即合計1,889,760元（計算式：30,480元×62），依上開系爭租約約定及法條，核屬有據。逾上開部分之利息及逾期罰款，則屬無理由。

3.被告北記公司雖分別於109年7月8日、109年7月24日辦理109年6月份、109年7月份租金之提存，有提存書可按（見本院卷一第227至230頁），然原告否認其有受領遲延之情事。而被告北記公司亦未能舉證其有給付原告租金而原告拒絕受領，則上開109年6、7月份租金之提存自未發生清償之效力。則原告依上開系爭租約約定及法條請求被告北記公司給付109年6月份租金3,048,048元，7月份租金98,324元（即109年7月1日之租金。計算式：3,048,048元×1÷31＝98,324元），及3,048,048元自109年6月2日起，98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨每日30,480元計算之逾期違約金，為有理由。

4.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法

第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。被告北記公司雖泛稱：系爭租約第4條前段約定「每逾一日應加付逾期罰款按票面金額佰分之壹計算」之逾期違約金部分，無上限，且僅須經過短短100日，被告北記公司即須給付與本金相同之違約金，可見該違約金條款約定之違約金顯已過高等語，然並未舉證兩造約定之違約金額為何過高而顯失公平之情事，其主張違約金過高，難認有據。

5.據上，原告依系爭租約之法律關係，請求被告北記公司給付原告5,061,949元（計算式：5月份租金遲延利息25,817元＋5月份租金遲延違約金1,889,760元＋6月份租金3,048,048元＋7月份租金98,324元），及其中3,048,048元（6月份租金）自109年6月2日起，其中98,324元（7月份租金）自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨按每日30,480元計算之違約金，為有理由。又被告徐豪雄為系爭租約連帶保證人，已如前述，原告請求被告徐豪雄連帶給付上開金額，自亦屬有理由。原告請求逾上開部分，則屬無理由。

㈣原告請求被告應自109年7月2日起至109年8月25日止，按月

連帶給付原告3,048,048元損害賠償之部分：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分有明文。

2.查原告於109年8月26日已將系爭房屋取回，為原告陳明在卷（見本院卷二第134頁）。另被告北記公司亦表示於109年8月25日撤離後，即未占有系爭房屋（見本院卷二第192頁）。則可認定系爭房屋至109年8月25日前遭占有使用。

3.查①被告摩莎曼拉公司於系爭房屋位址設立營業稅籍（設立日期108年6月10日），系爭房屋所開設之旅館開立被告摩莎曼拉公司之發票，業據原告提出新聞報導及公示資料查詢服務為證（見本院卷一第87至88、269頁），被告摩莎曼拉公司亦不否認上情（見本院卷二第227、229頁）。②被告摩莎曼拉公司大亞營業所登記營業項目為「旅館」（見本院卷一第269頁）。③被告北記公司大亞會館109年1月至6月無申報營業稅資料，業據原告提出財政部臺北國稅局中正分局109年9月15日函為證（見本院卷一第347頁）。④被告摩莎曼拉公司大亞營業所（營業稅籍地址於系爭房屋）於108年7月1日至109年6月30日確有申報營業稅，亦有營業人銷售額與稅額申請書可證（見本院卷一第492至497頁）。⑤原告主張於109年7月10日至同年9月9日向亞洲廣場大樓（即系爭房屋所在處）管理處承租放置於一樓立牌告示空間之人，為被告摩莎曼拉公司，其上記載「7.8.11樓之摩莎曼拉」，業據原告提出照片為證（見本院卷一第91頁）。⑥系爭房屋自108年5月至109年8月間之管理費繳納通知證明單上「所有人/使用人」欄位，記載為被告摩莎曼拉公司（見本院卷二第91至121頁）。⑦原告主張：被告北記公司、摩莎曼拉公司於臺灣高等法院109年度抗字第1066號事件中，就法院函詢其等是否占有使用系爭房屋，有提出營業讓與契約書。依該108年4月15日簽訂之營業讓與契約書第四條4.1，被告北記公司之母公司愛客發有限公司、訴外人呂自修（即愛客發有限公司

代表人）將系爭房屋在內之「讓與標的」點交予被告摩莎曼拉公司經營等語，並提出營業讓與契約書為證（見本院卷二第143至151頁），而於本院言詞辯論終結前，被告北記公司及摩莎曼拉公司亦未爭執原告所主張之上情。是以，稽上各情，原告主張被告摩莎曼拉公司於109年7月2日後至原告收回系爭房屋即同年8月25日止，有占有使用系爭房屋經營旅館，實屬有據，應堪採信。被告摩莎曼拉公司辯稱僅出借稅籍資料未有實際營業，或因財務危機始代為繳納系爭房屋管理費等語，並未舉證以實其說，已難採認。且若因被告北記公司有財務困難而代繳納管理費，僅代給付款項即可，不至於上載「使用人」亦變更為被告摩莎曼拉公司。

4.是以，系爭房屋為原告所有，被告摩莎曼拉公司於109年7月2日後有占有使用系爭房屋經營旅館，已經本院認定如前，亦非有權占有，自屬不法侵害原告系爭房屋所有權。再系爭房屋原由原告出租予被告北記公司，且依系爭租約第10條：「乙方不得將租賃標的物全部或部分贈與、頂讓、質押及違背本大樓管理公約或借與他人使用及委託他人經營」（見本院卷一第43頁）。則被告北記公司將系爭房屋提供被告摩莎曼拉公司經營旅館，而使被告摩莎曼拉公司占有使用系爭房屋，已違反系爭租約上開約定。再於系爭租約經原告終止後，承租人被告北記公司本應將系爭房屋返還原告，其未返還系爭房屋予原告，而使被告摩莎曼拉公司續而無權占有系爭房屋，自屬與被告摩莎曼拉公司共同不法侵害原告對系爭房屋之所有權，則原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段，請求被告北記公司、摩莎曼拉公司自系爭租約終止（即109年7月2日）至同年8月25日止之損害賠償，為有理由。又因系爭房屋未返還原告，原告無從使用，其主張受有相當租金數額之損害，應為可採。是原告請求被告北記公司、摩莎曼拉公司自109年7月2日起至同年8月25日止，按月連帶給付原告3,048,048元（即每月租金額），為有理由。另就原告請求法定遲延利息之部分，因起訴狀繕本係於109

年8月10日送達被告北記公司、摩莎曼拉公司（見本院卷一第125、129頁），則就109年8月9日前之請求款項，原告請求自109年8月11日起，按週年利率5%計算之法定遲延利為有理由；至於109年8月10日至同年月25日部分之請求款項，原告以起訴狀催告給付時尚未到期，則原告請求該部分自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，自為無理由。是以，原告請求被告北記公司、摩莎曼拉公司應自109年7月2日起至109年8月25日止，按月連帶給付3,048,048元，及就其中109年7月2日起至109年8月9日止之給付，請求自109年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾上開部分，則屬無理由。

5.另原告雖主張被告徐豪雄基於系爭租約連帶保證法律關係，就上開損害賠償亦應負連帶賠償責任。然被告徐豪雄就被告北記公司連帶保證之責任，係基於系爭租約而發生。原告現請求被告北記公司負損害賠償責任，則係基於民法第184條第1項前段，並非契約關係，則其依系爭租約連帶保證法律關係，請求徐豪雄同負損害賠償責任，自屬無理由。

㈤原告請求被告北記公司、徐豪雄賠償押租金及免租裝潢期租金之部分：

1.系爭租約第7條約定：「乙方不得於租賃期間內中途退租，否則除應償付已使用期間之租金外，並應自動放棄其所存於甲方之保證金全數，以做為違約之懲罰。另乙方如於租賃期間之前五年任意中途終止租約，應賠償甲方免租裝潢期之租金共計六個月」（見本院卷一41第頁）。查上開約定在於被告北記公司有提前終止租約情形時，應對原告所負之責任。本件系爭租約於106年8月17日簽訂，迄今尚未滿5年，且係因被告北記公司未給付價金之可歸責於被告北記公司之原因，致系爭租約終止，已如前述，自屬於被告北記公司於租賃期間內中途退租，及被告北記公司任意中途終止租約之情形。否則被告北記公司可藉由不給付租金而脫免系爭租約第7條之拘束，當違反系爭租約第7條約定意旨。被告北記公司

抗辯上開約定於本件情形不適用，並無可採。則系爭租約於109年7月2日因被告北記公司不給付租金而終止，而被告北記公司前所給付之押租保證金已抵充租金，是被告北記公司依上開約定，應給付原告保證金即2個月租額6,096,096元（違約金）及免租裝潢期之租金共計6個月租額即18,288,288元。又被告徐豪雄為系爭租約之連帶保證人，原告請求其連帶給付，自亦為有理由。

2.被告北記公司雖泛稱：系爭租約第7條所約定，被告北記公司放棄其所存於原告之保證金全數、賠償原告免租裝潢期之租金共計6個月之部分，將被告北記公司之違約責任無限擴大，顯與原告實際損害（即租金）落差懸殊等語，然並未舉證兩造約定之違約金額為何過高而顯失公平之情事，其主張違約金過高，難認有據。

3.據上，原告請求被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告24,384,384元，及自起訴狀繕本送達翌日（被告北記公司為109年8月11日，被告徐豪雄為109年8月23日，見本院卷一第125、127頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

㈥被告北記公司為抵銷抗辯之部分：

1.被告北記公司抗辯原告於109年7月6日以張貼大字報方式詆毀被告北記公司商譽：

被告北記公司抗辯：兩造因就租金給付方式發生爭議，原告於109年7月6日指示其法務律師翁鵬倫、法務長李政剛、法務專員彭世芬及不明黑衣人士，於租賃地點張貼大字報指述被告北記公司不給付租金等不實指控而侵害被告北記公司商譽，依民法第184條第1項規定、第195條第1項請求原告給付60萬元等語，並提出現場照片為據（見本院卷一第233至241頁）。然經本院認定被告北記公司確有未依約給付租金，原告於109年7月2日終止租約為合法，已如前述，自無被告北記公司上開抗辯不實指控之情，則被告北記公司上開請求自屬無理由。

2.被告北記公司抗辯109年8月25日原告再與大樓管委會以斷水電、控制電梯停靠等方式，妨礙被告北記公司營運，致被告北記公司受損：

被告北記公司抗辯：於109年8月25日原告指示法務律師翁鵬倫、法務長李政剛、法務專員彭世芬，偕同系爭房屋所在大樓管委會，關閉租賃地點用水、用電及使電梯不停靠於被告北記公司營運飯店樓層，妨礙被告北記公司營運，被告北記公司因此受有損害。爰依民法第184條第1項規定請求原告賠償自109年8月25日起至同年9月3日止期間之損害908,199元等語，並提出錄影光碟及損失金額明細表為據（見本院卷一第243至263頁）。然暫不論被告北記公司上開期間是否有於系爭房屋處營運，系爭租約既已經原告於109年7月2日合法終止，已經本院認定如前，則於之後被告北記公司並無權占有使用系爭房屋。而原告為系爭房屋所有權人，原告關閉系爭房屋用水、用電及使電梯不停靠於系爭房屋之樓層，尚屬其所有權合理行使之範圍內，自難認有何不法侵害被告北記公司權利或故意以背於善良風俗之方法，加損害於被告北記公司，而應負損害賠償責任。

3.據上，被告北記公司上開抵銷抗辯均無理由。

㈦就原告備位請求部分，原告係主張在法院認為系爭租約並未於109年7月2日終止之前提下為主張（見本院卷二第162頁）。而本院已經認定原告所主張109年7月2日系爭租約已終止為有理由，自無庸再審酌備位之訴。

四、綜上所述，原告先位請求確認與被告北記公司間就系爭租約所生之租賃關係自109年7月2日起不存在；依系爭租約之法律關係請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付原告5,061,949元，及其中3,048,048元自109年6月2日起，其中98,324元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息暨按每日30,480元計算之違約金；依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段，請求被告北記公司、摩莎曼拉公司自109年7月2日起至109年8月25日止，按月連帶給付原告3,0

48,048元，及就其中109年7月2日起至同年8月9日止之給付，自109年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依系爭租約之法律關係，請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付原告24,384,384元，及被告北記公司自109年8月11日起，被告徐豪雄自109年8月23日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾上開部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告及被告北記公司、摩莎曼拉公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免予假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；並依職權酌定相當擔保金額，宣告准被告徐豪雄預供擔保而免為假執行。至原告其餘先位假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件原告起訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　2　　月　　26　　日

書記官　王曉雁

附表：

編號	門牌號碼	建號
1.	臺北市○○區○○○路0段00號7樓	臺北市○○區○○段0○段0000○號
2.	同上號7樓之1	同上段3947建號
3.	同上號7樓之2	同上段3948建號

（續上頁）

4.	同上號7樓之3	同上段3949建號
5.	同上號8樓	同上段2496建號