

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第838號

原告 福座開發股份有限公司

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 王和屏律師

原告 德晟租賃股份有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0樓
之0

法定代理人 柯瑞芬

上二人共同

訴訟代理人 翁鵬倫律師

被告 台北日記股份有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0樓、0
樓之0、0樓、0樓、0樓、00樓、00樓、
成都路0號

法定代理人

即清算人 顏瑞成律師

訴訟代理人 劉宛甄律師

被告 徐豪雄

摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

法定代理人 陳柏村

訴訟代理人 鍾凱勳律師

黃姝嫻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月16日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告、被告台北日記股份有限公司間於民國106年8月17
日就附表所示房屋締結租賃契約書所生之租賃關係，自民國

109年7月2日起不存在。

二、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣59萬4,638元，其中新臺幣57萬6,056元自民國109年6月2日起，其中新臺幣1萬8,582元自民國109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

三、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告德晟租賃股份有限公司新臺幣59萬4,638元，其中新臺幣57萬6,056元自109年6月2日起，其中新臺幣1萬8,582元自民國109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

四、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應自民國109年7月2日起至民國109年10月23日止，按月連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣57萬6,056元，並均自民國109年10月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應自民國109年7月2日起至民國109年10月23日止，按月連帶給付原告原告德晟租賃股份有限公司新臺幣57萬6,056元，並均自民國109年10月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告台北日記股份有限公司、徐豪雄連帶負擔百分之18，餘由原告負擔。

八、本判決第二、三項原告各以新臺幣20萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告台北日記股份有限公司如各以新臺幣59萬4,638元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四、五項原告各以新臺幣90萬4,345元為被告供擔保後，得假執行。但被告台北日記股份有限公司如各以新臺幣271萬3,037元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

- 一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後於本件訴訟程序進行中為多次變更，並於民國111年9月16日將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更部分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性；至變更請求金額部分，係屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。
- 二、被告台北日記股份有限公司(下稱北記公司)之法定代理人原為臨時管理人吳逸軒律師，嗣於訴訟繫屬中變更為清算人顏瑞成律師，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第267頁），核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。
- 三、又確認法律關係之訴，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（最高法院42年台上字第1031號、52年台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告主張其等於106年間與被告北記公司間就附表所示門牌號碼台北市○○○路○段00號11樓、11樓之1至15房屋(以下合稱系爭房屋)所訂立之租賃契約，業因北記公司積欠租金總額逾二月而經原告終止，終止通知於109年7月2日到達北記公司，自斯時起雙方租賃關係業已消滅，然為被告所否認，故雙方就系爭房屋是否仍有租賃關係存在，攸關原告權益，致原告在私法上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態非不得以本件確認判決予以除去。揆諸前開說明，應認本件原告有即受確認判決之法律上利益，應予准許。

01 四、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
02 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 乙、實體方面：

05 壹、原告主張均略以：

06 (一)被告北記公司前於民國106年8月17日邀同被告徐豪雄為連帶
07 保證人，與原告福座開發股份有限公司、原告德晟租賃股份
08 有限公司（以下各稱福座公司、原告德晟公司）簽訂租賃契
09 約書（下稱系爭租約，原證2），約定由甲方（即原告二人）將
10 所有如附表所示系爭房屋出租予乙方（即北記公司），約定租
11 期自106年8月17日起至122年2月28日止，房屋租金每月新臺
12 幣（下同）115萬2,112元，應於每月1日付清。

13 (二)系爭租約因北記公司欠租，經原告於109年7月1日函知終
14 止，於同年月2日通知到達北記公司：

15 北記公司自109年3月1日起即未付租金，迭經原告二人於109
16 年3月5日、4月21日、同年6月9日以臺北南陽郵局第00027
17 5、000545、000801號存證信函三度催告被告北記公司給付
18 上開欠繳租金（原證4、5、6），惟北記公司仍未給付。北記
19 公司因連續積欠109年3、4、5、6月租金未支付，縱以押租
20 金230萬4,224元抵充，北記公司公司仍積欠逾2個月之租金
21 總額未付。經原告三次函催後，於109年7月1日以臺北南陽
22 郵局第000901號存證信函通知北記公司，並於109年7月2日
23 通知到達北記公司（原證7）。

24 (三)系爭房屋於租約終止後，北記公司、被告摩莎曼拉國際時尚
25 藝術股份有限公司（下稱摩曼公司）仍自109年7月2日起至1
26 09年10月23日止無權占有、使用之：

27 北記公司將系爭房屋作為旅館使用，嗣因經營權糾紛，其所
28 屬連鎖集團名下之「北記公司」、「高絲旅」和「愛客發」
29 3大旅館品牌發票均改以被告摩曼公司名義開出（原證8）。
30 且109年7月10日至同年9月9日間於系爭房屋一樓管理處出租
31 立牌，亦載「7、8、11樓之摩莎曼拉」（原證9）。故系爭房

01 屋無權占有人除北記公司外，尚包含被告摩曼公司。

02 (四)為此，爰依下列請求權基礎，請求如附件編號2所示。

03 1.訴之聲明二、三:依民法第439條前段、第233條第1項前段、
04 第203條、系爭租約第4條前段、連帶保證法律關係，請求被
05 告北記公司、徐豪雄連帶給付積欠逾二個月之租金:

06 原告以被告北記公司繳付相當於二個月租金之押租金2,304,
07 224元抵充積欠租金後，被告北記公司仍積欠二個月又1日租
08 金未付。爰依上開規定按原告就系爭房屋應有部分比例各2
09 分之1，請求被告北記公司、徐豪雄應連帶給付如附件編號2
10 訴之聲明二、三所示。

11 2.訴之聲明四、五:依民法第184條第1項前段、第185條第1
12 項，請求被告北記公司、徐豪雄、摩曼公司連帶給付如附件
13 編號2訴之聲明四、五所示:

14 被告北記公司、摩曼公司共同自109年7月2日起至109年10月
15 23日止無權占有、使用系爭房屋，而共同侵害原告之所有
16 權，原告自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段
17 規定，按原告就系爭房屋應有部分比例各2分之1，請求被告
18 連帶賠償原告相當於租金之損害（每月各576,056元）。

19 3.訴之聲明六、七:

20 (1)懲罰性違約金部分，依系爭租約第6條、連帶保證法律關係:
21 依系爭租約第6條後段約定，被告逾期未遷讓系爭房屋，逾
22 期期間應給付原告相當於租金二倍之懲罰性違約金，故被告
23 北記公司、徐豪雄應連帶給付原告每月二倍租金即230萬422
24 4元之懲罰性違約金，亦即被告應連帶給付原告二人每月各1
25 15萬2,112元之懲罰性違約金。被告徐豪雄基於連帶保證法
26 律關係，就此損害賠償亦應負連帶賠償責任。

27 (2)【租約前五年退租或中止租約】違約賠償金部分，依系爭租
28 約第7條，連帶保證法律關係:

29 依系爭租約第7條約定，被告於租賃期間中途退租，應自動
30 放棄存於原告之保證金全數即230萬4,224元，以為違約之懲
31 罰。同條亦規定，被告於租賃期間前五年任意中途終止租

約，應賠償原告免租裝潢期之租金共計六個月。而系爭租約於106年8月17日簽訂，迄未滿五年，故依租約第7條及連帶保證法律關係，被告北記公司、徐豪雄應連帶賠償原告「免租裝潢期之租金共計六個月」即691萬2,672元（1,152,112元x6月=6,912,672元）；即應連帶賠償原告各345萬6,336元（6,912,672元÷2=3,456,336元）。

貳、被告北記公司辯解略以：

一、兩造租約關係迄今依然合法存在，原告訴之聲明第1、2、3項請求均無理由：

1.北記公司並無積欠原告2個月以上租金：原告坦承被告積欠之租金有先扣抵押租金(如原告起訴狀第10頁第1行明載：「…故縱以繳付之押租金2,304,224元充抵後…」)，可見該筆押租金已足抵扣109年3、4月之租金，扣抵後被告已無積欠109年3、4月份之租金。

2.就5月租金部分：北記公司前以存證信函檢附支票給付原告，原告並已持之兌現，故被告亦無積欠109年5月份之租金。

3.就6月起之租金部分：①被告前於109年6月底，即已辦理相關付款手續，未料109年7月2日卻經銀行通知，因原告福座公司早已將前指定之付款帳戶辦理結清，致該筆款項無法匯入。②但依系爭租約約定，租金應由北記公司匯入原告指定帳戶，原告未通知即將該指定帳戶結清，致被告無法匯入，此遲延應屬不可歸責於被告。且因原告拒絕受領，被告已依法將109年6月份後之租金辦理提存(被證3)。

二、關於訴之聲明第4、5項請求：兩造間系爭租約關係迄今仍合法存在，被告北記公司並非無權占有，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賠償。

三、關於訴之聲明第6、7項請求：兩造間系爭租約關係迄今仍合法存在，被告北記公司非「中途退租」情形，故原告自始至終均無從依兩造租約第7條請求懲罰性違約金或違約賠償

01 金。依系爭租約第7條：「乙方不得於租賃期間內中途退
02 租，否則除應償付已使用期間之租金外，並應自動放棄其所
03 存於甲方之保證金全數，以做為違約之懲罰。另乙方如於租
04 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
05 之租金共計六個月。」，觀諸此條文全文內容，可見此條條
06 文係在規範「被告中途退租時」雙方間之權利義務關係，但
07 本件原告既非主張「被告中途退租」，且被告係主張兩造租
08 約迄今均存在，故原告依此請求被告應給付原告懲罰性違約
09 金、違約賠償金等為無據。

10 四、縱認被告應給付原告相關違約金，該違約金顯屬過高。若被
11 告應給付原告任何款項，然原告本應對被告負損害賠償之
12 責，被告亦得主張抵銷：原告分別於109年7月6日以張貼大
13 字報詆毀被告商譽，以及於109年8月25日起迄今以斷水電方
14 式，妨礙被告營運致被告受損，被告依民法第184條第1項前
15 段、後段、第195條第1項，就張貼大字報部分請求原告應給
16 付60萬元，就109年8月25日迄今部分請求原告應給付被告90
17 萬8,199元之損失，上開至少150萬8,199元之損失可主張抵
18 銷等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保
19 請准予宣告免為假執行。

20 參、被告摩曼公司辯解略以：

21 本件被告摩曼公司否認原告主張被告曾自109年7月2日至109
22 年10月23日實際「占有」系爭房屋，甚有於該處經營旅館一
23 事：本件係被告北記公司與其房東即原告因租賃所生糾紛，
24 被告摩曼公司並非承租人，更未曾於系爭房屋內經營旅館甚
25 或有何占有該處之事實存在：被告摩曼公司捲入其中，僅係
26 先前於108年6月間被告北記公司因財務危機致使其公司帳戶
27 均遭凍結，被告北記公司為維持旅館之正常營運，以按時發
28 放公司員工薪資，遂與同為旅館經營業之被告摩曼公司商議
29 借用名義開立發票，被告摩曼公司因而於系爭房屋位址「新
30 設」營業稅籍供作被告北記公司經營旅館使用，被告摩曼公
31 司並未參與任何經營管理之事等語。並聲明：原告之訴駁

01 回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

02 肆、被告徐豪雄未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭及所
03 提出之書狀陳述略以：其對原告請求沒有意見，本件其沒辦法作主等語。
04

05 伍、兩造不爭執事項：

06 1.被告北記公司前於106年8月17日邀同被告徐豪雄為連帶保證
07 人，與原告福座公司、德晟公司簽訂系爭租約，約定由原告
08 二人將所有如附表所示系爭房屋，出租予被告北記公司，約
09 定租期自106年8月17日起至122年2月28日止，每月租金115
10 萬2,112元整，應於每月1日付清。

11 2.原告因認被告北記公司自109年3月1日起未付租金，經原告
12 於109年3月5日、4月21日、同年6月9日以臺北南陽郵局第00
13 0275、000545、000801號存證信函催告被告北記公司給付上
14 開欠繳租金（原證4、5、6）。原告於109年7月1日以臺北南
15 陽郵局第000901號存證信函，以北記公司積欠逾2個月之租
16 金總額為由，通知北記公司終止系爭租約，於109年7月2日
17 通知到達北記公司（原證7）。

18 3.原告迄109年10月24日方取回系爭房屋事實上占有。

19 陸、得心證之理由：

20 本件原告主張因被告北記公司自109年3月1日起，積欠3、
21 4、5、6月份之租金，其於同年7月1日以存證信函終止系爭
22 租約，被告仍於109年7月2日起至同年10月23日間繼續無權
23 占有、使用系爭房屋，應給付遲付之租金、相當於租金之損
24 害及違約金等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲分
25 述如下：

26 一、原告於109年7月1日以存證信函向被告北記公司為終止系爭
27 租約之意思表示，並於109年7月2日通知到達北記公司，是
28 否生終止租約效力？

29 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
30 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
31 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之

01 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
02 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
03 民法第440條第1項、第2項定有明文。又承租人積欠租金
04 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房
05 屋，土地法第100條第3款亦有明文。再土地法第100條第3款
06 關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，
07 然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用
08 （最高法院44年台上字第516號裁判意旨參照）。

09 (二)經查，被告北記公司於106年8月17日邀同被告徐豪雄為連帶
10 保證人，與原告簽訂系爭租約，約定由甲方(即原告，下同)
11 將所有如附表所示系爭房屋出租予乙方(即北記公司，下
12 同)，約定租期自106年8月17日起至122年2月28日止，房屋
13 租金每月115萬2,112元，應於每月1日付清。原告因認被告
14 北記公司自109年3月1日起未付租金，而於109年3月5日、4
15 月21日、同年6月9日以存證信函催告被告北記公司給付欠繳
16 租金，並於109年7月1日再以存證信函通知北記公司終止系
17 爭租約，於109年7月2日通知到達北記公司等情，為兩造所
18 不爭執，並據原告提出系爭租約、臺北南陽郵局第000275、
19 000545、000801、000901號存證信函、收件回執等在案可稽
20 (見本院卷一第61-75頁、第109-133頁)，堪信屬實。次查，
21 北記公司自109年3月1日起未給付租金，迄同年7月1日止，
22 已積欠達4個月之租金，經扣除相當於2個月租金之押租保證
23 金230萬4,224元，仍積欠租金2個月，且已遲延給付逾2個
24 月，則原告於109年3月5日、4月21日、6月9日以存證信函定
25 期催告北記公司給付欠繳租金，並於109年7月1日以存證信
26 函向被告北記公司為終止系爭租約之意思表示，並於109年7
27 月2日通知到達北記公司，堪認系爭租約已於斯時發生合法
28 終止之效力。

29 (三)至被告北記公司固辯以：109年5月份租金北記公司業以存證
30 信函檢附支票予原告，原告已兌現；109年6月份租金則於109
31 年6月底辦理付款手續，惟於109年7月2日經銀行通知，原告

01 福座公司已將帳戶辦理結清，致被告北記公司無法匯入，且
02 因原告拒絕受領，被告已將109年6月、7月份之租金於同年7
03 月8日、8月份租金於同年8月24日辦理提存而清償，北記公
04 司已依約給付租金云云，然為原告所否認，並以北記公司自
05 108年3月發生財務危機，而請原告勿遵期提示其依系爭租約
06 第4條簽發之預開立租金支票，其將以現金給付租金以換回
07 租金支票，原告乃基於好意施惠而自108年3月至109年2月間
08 待北記公司匯入租金後，將該月份租金支票交由北記公司派
09 員取回，雙方並未變更系爭租約等語置辯。

- 10 1.按當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人
11 際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表
12 示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契約，雙方
13 間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關係。判斷其區別
14 之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，並應斟酌交
15 易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人之觀點予以
16 綜合考量後認定之。故非屬契約之「好意施惠」行為，於當
17 事人一方未履行該行為時，受利益之一方並無履行請求權，
18 亦不生債務不履行之損害賠償責任(最高法院103年度台上字
19 第848號民事判決意旨參照)。查依系爭租約第4條約定：乙方
20 (即北記公司)應於本契約訂定日預開立十二個月份之租金票
21 據予甲方(即原告)，由甲方自租金起算日起逐月兌現當期房
22 租(預開立之票據全部兌現後三日內，應再預開十二個月份
23 之租金票據)，依上開約定北記公司本應於前次預開之十二
24 個月份租金支票(即108年3月至109年2月份)全部兌現後三日
25 內，再預開自109年3月至110年2月份之租金票據。被告北記
26 公司固主張109年5、6月租金已依『約定』匯入原告帳戶云
27 云，惟查，北記公司所簽發108年3月、4月租金支票，提示
28 後均經票據交換所以存款不足為由退票，且108年3月至109
29 年2月間北記公司簽發交付原告之租金支票，係由北記公司
30 嗣分別匯款至原告福座公司第一銀行、上海商業銀行帳戶、
31 原告德晟公司第一銀行帳戶之方式給付租金後，再由北記公

01 司派員取回當月份租金支票乙節，業據原告提出業經北記公
02 司代領人員簽收取回之108年3月至109年2月之租金支票影
03 本、台灣票據交換所退票理由單、福座公司應收票據收入明
04 細表等在卷可證(見本院卷二第183-223頁)，若雙方果有合
05 意將租金給付方式變更，而不再依系爭租約第4條預開租金
06 支票，何以上開各期租金支票均於北記公司將當期租金匯入
07 原告帳戶後，始由代領人員逐張簽收取回，而非一次性取回
08 全部十二個月份租金支票？再衡以，被告北記公司以匯款給
09 付租金後取回租金支票，乃肇因於108年3月、4月北記公司
10 之租金支票遭存款不足退票等情，及依系爭租約第4條後段
11 約定：如乙方開立之任一張票據未按期兌現時，每逾一日應
12 加付逾期罰款按票面金額佰分之壹計算，逾期達十五日時仍
13 未付清，甲方得對乙方物品行使留置權並依本約第十四條之
14 約定處理。是以，租金票據之兌現與否、何時兌現，既為原
15 告依約請求逾期罰款之準據，原告豈會無故為施惠予北記公
16 司而放棄此等權益？依上說明，本件自難僅憑雙方108年3月
17 至109年2月間之給付方式，逕認被告空詞主張雙方已約定由
18 被告匯入原告帳戶給付租金云云為真，此外，被告復未提出
19 何事證以實其說。故應認原告主張其乃基於好意施惠而自10
20 8年3月至109年2月間待北記公司匯入租金後，將該月份租金
21 支票交由北記公司派員取回，雙方並未變更系爭租約等語，
22 應屬真實。

23 2.承上，雙方既無變更系爭租約第4條之合意存在，則自109年
24 3月起，被告北記公司依該條約定，本應再預開十二個月份
25 租金票據(自109年3月至110年2月份)交付原告，然其既未依
26 約簽發租金票據以給付租金，則其主張109年5月、6月份租
27 金已『依約匯至原告帳戶』云云，既非依約所為者，則其以
28 原告帳戶結清，致其無法匯入，而主張屬不可歸責於被告事
29 由，致其給付遲延云云，亦屬無據。再者，被告北記公司固
30 又稱109年5月份租金北記公司業以存證信函檢附支票予原
31 告，原告已兌現云云，然查，被告北記公司係於109年7月3

01 日始以存證信函檢附支票，縱該支票經原告兌現，仍在原告
02 同年月2日終止系爭租約生效後所為，對已消滅之系爭租約
03 法律關係自不生影響。又被告北記公司就109年6月份租金，
04 因原告結清帳戶，致其無法匯入，而分別於109年7月8日、
05 同年月24日提存6月、7月份租金、109年8月24日提存8月份
06 租金，有本院109年度存字第1368號、第1369號、第1496
07 號、第1497號、第1747號、第1748號提存書在卷可參(見本
08 院卷一第385-395頁)，基於上開同一理由，提存既於原告終
09 止系爭租約生效後所為，對已消滅之系爭租約法律關係不生
10 影響。

11 (四)基上，本件原告請求確認原告、被告北記公司間系爭租約所
12 生租賃關係，自109年7月2日起不存在等語，應屬有據。

13 二、(訴之聲明二、三)原告主張依民法第439條前段、第233條第
14 1項前段、第203條、系爭租約第4條前段請求被告北記公
15 司、徐豪雄各應連帶給付原告福座公司、德晟公司新臺幣59
16 萬4,638元，及其中57萬6,056元自109年6月2日起，其中1萬
17 8,582元自109年7月2日起，各均至清償日止，按週年利率百
18 分之16計算之利息，為有理由；逾此部分請求，洵屬無據：

19 1.原告與被告北記公司間就系爭租約所生租賃關係，自109年7
20 月2日起不存在，已如上述。又押租金之主要目的在於擔保
21 承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租
22 或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
23 效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。
24 次按，債權人受領他種給付以代原定之給付者，其債之關係
25 消滅，民法第319條，定有明文。查系爭租約於109年7月2日
26 終止時，被告尚積欠3月、4月、5月、6月及7月1日租金，惟
27 原告前已依系爭租約收取相當於二個月租金之押租保證金，
28 應先予抵充，抵充後僅餘2個月又1日租金尚未獲償。次查，
29 北記公司主張其就109年5月份租金業以存證信函檢附支票予
30 原告，並經原告兌現等情，有台北北門郵局002274號存證信
31 函及支票1紙在卷可證，原告復未爭執上開事實，依上說

明，應認原告既已同意而兌領109年5月租金支票，於原告兌領時已生清償之效力。再者，債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條，亦有明文。又不依債務本旨之提存，仍不生清償之效力(最高法院39年台上字第1355號民事判決意旨參照)。查被告北記公司固分別於109年7月8日、同年月24日提存109年6月、7月份租金，然依系爭租約約定，北記公司本應自109年3月起，再預開十二個月份租金票據交付原告以供屆期兌現給付租金，被告既未依債務本旨提存，依上說明自不生清償之效力。是以，北記公司尚積欠原告109年6月、7月份租金共一個月又1日，共計1,189,276元(計算式:1,152,112元+1,152,112元x1/31=1,189,276元)。被告徐豪雄為系爭租約之連帶保證人，應負連保證責任。

2. 綜上，原告主張依民法第439條前段、第233條第1項前段、第203條、系爭租約第4條前段請求被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告福座公司、原告德晟公司各新臺幣59萬4,638元，及其中57萬6,056元各自109年6月2日起，其中1萬8,582元各自109年7月2日起，各均至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息，為有理由，逾此部分請求，洵屬無據。

三、(訴之聲明四、五)原告主張被告北記公司、徐豪雄應自109年7月2日起至109年10月23日止，按月連帶給付原告福座公司、德晟公司各57萬6,056元，並各均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由；逾此範圍請求，為無理由：

(一)原告主張依民法第184條第1項前段、第185條第1項，請求被告北記公司、徐豪雄連帶給付如附件編號2訴之聲明四、五所示部分：

按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅(最高法院76年度台上字第2121號裁判意旨參照)。另按系爭租約第5條約定：「為保證本契約各條款之

確實遵守與履行，乙方…並同意排除土地法第98條之適用，於租約期滿或終止時，乙方遷出並交還租賃標的物、鑰匙及履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，甲方無息退還本項保證金予乙方。」等語，有系爭租約在卷可參(見院卷一第65頁)。查系爭租約於109年7月2日經原告以上開存證信函催告並合法終止後，被告即負有返還系爭房屋予原告之義務。且本件原告迄109年10月24日方取回系爭房屋事實上占有乙節，亦為兩造所不爭執，足認本件被告北記公司及其斯時負責人即被告徐豪雄在系爭租約終止後，自109年7月2日起至109年10月23日止仍無權繼續占有使用系爭房屋，致原告受有相當於租金之損害自明。故本件原告主張依民法第184條第1項前段、第185條第1項，請求被告北記公司、徐豪雄應自109年7月2日起至109年10月23日止，按月連帶給付原告福座公司、德晟公司各57萬6,056元，並各均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據。

(二)原告主張依民法第184條第1項前段、第185條第1項，請求被告摩曼公司連帶給付如附件編號2訴之聲明四、五所示部分：按主張某一權利存在之當事人，須就該當於權利發生構成要件之具體事實（即權利發生要件事實）負舉證責任。本件原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告摩曼公司連帶賠償損害，即應就摩曼公司自109年7月2日至同年10月23日間無權占有系爭房屋等侵權行為要件事實，負舉證之責。查本件原告主張摩曼公司於上開期間占有系爭房屋，無非以被告摩曼公司曾於該處登記稅籍並開立發票、摩莎曼公司報稅資料、摩曼公司與愛客發公司所簽訂之營業讓與契約、系爭房屋管理處出租立牌及管委會繳費單為主要論據。經查，營業稅籍登記僅是營業人於開始營業前，向營業所在地之稅捐稽徵機關辦理稅籍登記，作為報繳營業稅之用，本不得以摩曼公司稅籍登記在系爭房屋為由，逕認其就系爭房屋有實力支配。又原告所提出之網路新聞報導第2頁

發票內容，其上所載日期為109年6月11日，有該報導圖在卷足憑(見院卷一第136頁);又原告以以被告摩曼公司大雅營業所之國稅局報稅資料，主張被告摩曼公司至少自108年7月起於該處經營旅館，然依該份資料所示查詢起訖日期為108年7月至109年6月，有該進銷項憑證明細資料表在案可稽(本院卷四第47頁)，均非在原告主張被告摩曼公司無權占有系爭房屋之109年7月2日至109年10月23日之間，是原告主張難謂有據。另就營業讓與契約觀之，當事人乃被告摩莎曼拉與愛客發公司，被告北記非契約當事人，遑論該契約所載之「讓與標的」更未見有記載任何與本件7、8、11樓房屋有關，亦有該讓與契約在卷可稽(本院卷三第117-125頁)，自無從作為被告摩曼公司占有系爭房屋之依據。末查，有關係爭房屋管理處出租立牌及管委會繳費單上固記載被告摩曼公司，然此等至多僅屬揭示名義上經營者之事證，自不得僅憑此逕認被告摩曼公司就系爭房屋有實力支配、有實際參與經營管理之事實。準此，難謂本件原告就被告摩曼公司於上揭期間確有共同無權占有系爭建物事實乙節，已舉證以實其說，故原告主張依民法第184條第1項前段、第185條第1項，請求被告摩曼公司連帶給付如附件編號2訴之聲明四、五所示部分，為無理由。

四、(訴之聲明六、七)原告主張被告北記公司、徐豪雄應連帶各給付原告福座公司、德晟公司115萬2,112元之懲罰性違約金及345萬6,336元之違約賠償金，並各均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；又解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能切割截取書據中一二語，任意推解致失真意。

2.經查：依系爭租約第2條明定：本租約自106年8月17日起至12

2年2月28日止。系爭租約乃定期租賃契約。又依系爭租約第6條:本租約屆滿後租賃關係即行消滅，乙方續租與否，均應於租期屆滿前六個月預告甲方。惟乙方如欲續租，應徵得甲方之同意並重新簽訂契約，始生效力。若因甲乙雙方不願續租，乙方應於本約租期屆滿日前遷出，並交還租賃標的物，乙方不得藉詞拖延，更不得要求甲方貼補任何費用。『倘乙方逾期未遷讓者，逾期期間應給付相當原租金二倍之懲罰性違約金予甲方，甲方並得自乙方所繳付之保證金中扣除前開款項，乙方不得主張租賃契約繼續存在，並同意排除民法第451條之規定。』等語，而系爭租約第6條後段，係接續同條前段而來，所約定規範者，自以系爭定期租約期滿後，乙方是否續租系爭房屋及若雙方不願續租時，乙方應於期滿前遷讓房屋及逾期未遷讓時應給付懲罰性違約金予甲方乙節，亦即該條後段違約金請求權發生前提，乃以系爭租約期滿，乙方未續租且逾期遷讓房屋時，始有適用。此由該條後段，尚載明乙方逾期未遷讓時，乙方尚不得主張租賃契約繼續存在，並同意排除定期租賃契約之默示更新規定等語自明。故自難將該條後段自前段割裂，逕自解釋為凡逾期遷讓均應由被告給付該條懲罰性違約金。本件系爭租約既因原告片面行使終止權而消滅，已如上述，自非屬上開約定違約金請求權構成要件規範事由，則原告依系爭租約第6條後段、連帶保證法律關係請求被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原告該條所約定之違約金，即屬無據。

3.次查，依系爭租約第7條: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。查該條明定乙方不得於租賃期間中途退租、另乙方如於租賃期間之前五年任意中途終止租約等語，行為主體既均載明為乙方即承租人，依文義解釋，該條所規範者自應指乙方於租賃期間片面行使終止權、退租之情形，方屬合

01 理。然本件系爭租約既因原告片面行使終止權而消滅，自與
02 該條請求權構成要件不符，是本件原告依系爭租約第7條、
03 連帶保證法律關係請求被告北記公司、徐豪雄應連帶給付原
04 告該條所約定之違約金，亦無理由。

05 五、至被告北記公司主張原告於109年7月6日以張貼大字報詆毀
06 被告商譽，以及於109年8月25日起迄今以斷水電方式，妨礙
07 被告營運致被告受損，被告依民法第184條第1項前段、後
08 段、第195條第1項，就張貼大字報部分請求原告給付60萬
09 元，就109年8月25日迄今部分請求原告給付被告90萬8,199
10 元之損失，共計至少150萬8,199元之損失主張抵銷云云。按
11 侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，
12 亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損
13 害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求
14 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。本件被告
15 北記公司主張原告有上開侵權事實，無非以網路新聞報導及
16 相關報導畫面截圖(本院卷二第9-15頁、第265-268、第277-
17 288)、監視畫面翻拍及現場照片等為其主要論據。惟查，依
18 相關監視畫面翻拍及現場照片所示，多係原告因被告北記公
19 司逾期欠租而於109年7月6日租賃關係消滅後之公告，公告
20 內容亦以北記公司無權占有系爭房屋，難謂有不法性，且依
21 系爭租約第9條系爭房屋水、電費及大樓管理服務費均約定
22 由乙方即北記公司負擔，而系爭租約既於109年7月2日經合
23 法終止，北記公司本應自斯日起遷讓返還系爭房屋，則縱認
24 被告主張原告於109年8月25日起斷水電為真，亦難認被告有
25 何營運上損失。至相關監視畫面中亦僅見數相關人相聚討
26 論，而未見有何不法行為，有上開照片在卷可稽(院卷二第2
27 89-291、296、297、302-304頁)。再者，網路新聞相關報導
28 之內文、標題，其撰稿、審核均係由媒體記者、編輯所為，
29 縱於文章中有相關意見表述，亦為媒體機構所為，難謂屬原
30 告之侵權行為，況被告除未具體指摘原告究於該等報導中究
31 有何不法侵害其名譽權行為外，復未見該等報導中原告有何

01 不法事實陳述，自難僅憑上開媒體報導遽認原告有不法侵害
02 被告權利之行為。故被告北記公司上開主張，洵無理由。

03 六、法定遲延利息部分：

04 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
09 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
10 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
11 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
12 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1
13 項、第203條亦定有明文。本件起訴狀繕本業於109年10月7
14 日寄存送達於被告系爭送達地址，經10日於109年10月17日
15 生送達效力，有送達證書可稽（見北司補第41頁），揆諸前
16 揭說明，原告對被告連帶請求自起訴狀繕本送達翌日即109
17 年10月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不
18 合，應予准許。

19 柒、綜上所述，原告主張系爭租約業經其合法終止而消滅，請求
20 確認系爭租約自109年7月2日起不存在；(訴之聲明二、三)依
21 民法第439條前段、第233條第1項前段、第203條、系爭租約
22 第4條前段請求被告北記公司、徐豪雄各應連帶給付原告福
23 座公司、德晟公司新臺幣59萬4,638元，及其中57萬6,056元
24 自109年6月2日起，其中1萬8,582元自109年7月2日起，各均
25 至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息；(訴之聲明
26 四、五)依侵權行為法律關係，請求被告北記公司、徐豪雄
27 應自109年7月2日起至109年10月23日止，按月連帶給付原告
28 福座公司、德晟公司各57萬6,056元，並各均自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
30 均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁
31 回。

捌、原告勝訴部分，原告及被告北記公司均陳明供擔保請准宣告假執行或免為假執行，於法並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

玖、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

拾、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

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 111 年 10 月 28 日
書記官 潘惠敏

附件

編號	訴之聲明
1	一、被告台北日記股份有限公司、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應將附表所示房屋騰空遷讓返還原告。 二、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣115萬2112元，及其中新臺幣57萬6056元自民國109年5月1日起，其中新臺幣57萬6056元自民國109年6月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息暨每日新臺幣5760元計算之逾期罰款。 三、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告德晟租賃股份有限公司新臺幣115萬2112元，及其中新臺幣57萬6056元自民國109年5月1日起、其中新臺幣57萬6056元自民國109年6月1日起，均至清償日

	止，按週年利率百分之五計算之利息暨每日新臺幣5761元計算之逾期罰款。 四、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應自民國109年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣57萬6056元暨每日新臺幣5760元計算之逾期罰款及每月新臺幣115萬2112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，按週年利率百分之五計算之利息。 五、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應自民國109年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告德晟租賃股份有限公司新臺幣57萬6056元暨每日新臺幣5760元計算之逾期罰款及每月新臺幣115萬2112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，按週年利率百分之五計算之利息。 六、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣115萬2112元之懲罰性違約金及新臺幣345萬6336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，按週年利率百分之五計算之利息。 七、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應連帶給付原告德晟租賃股份有限公司新臺幣115萬2112元之懲罰性違約金及新臺幣345萬6336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，按週年利率百分之五計算之利息。 八、以上各項原告均願供擔保，請准宣告假執行。 九、訴訟費用由被告負擔。
2	一、確認原告、被告台北日記股份有限公司間於民國106年8月17日就民事起訴狀附表所示房屋締結租賃契約

書所生之租賃關係，自109年7月2日起不存在。

二、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告福座開發股份有限公司新臺幣117萬694元，及其中57萬6,056元自109年5月2日起，其中57萬6,056元自109年6月2日起，其中1萬8,582元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

三、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告德晟租賃股份有限公司117萬694元，及其中57萬6,056元自109年5月2日起，其中57萬6,056元自109年6月2日起，其中1萬8,582元自109年7月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

四、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應自109年7月2日起至109年10月23日止，按月連帶給付原告福座開發股份有限公司57萬6,056元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄、摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司應自109年7月2日起至109年10月23日止，按月連帶給付原告德晟租賃股份有限公司57萬6,056元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

六、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告福座開發股份有限公司115萬2,112元之懲罰性違約金及345萬6,336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，按週年利率百分之5計算之利息。

七、被告台北日記股份有限公司、徐豪雄應連帶給付原告德晟租賃股份有限公司115萬2,112元之懲罰性違約金及345萬6,336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，按週年利率百分之5計算之利息。

01

	八、以上第二至七項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。 九、訴訟費用由被告負擔。
--	---

02

附表：系爭房屋地址及建號一覽表

03

(原告應有部分、權利範圍均各2分之1)

04

編號	門牌號碼	建號
1	台北市○○區○○○路○段00號 11樓	台北市○○區○○段○○段0 000○號
2	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之1	台北市○○區○○段○○段0 000○號
3	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之2	台北市○○區○○段○○段0 000○號
4	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之3	台北市○○區○○段○○段0 000○號
5	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之4	台北市○○區○○段○○段0 000○號
6	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之5	台北市○○區○○段○○段0 000○號
7	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之6	台北市○○區○○段○○段0 000○號
8	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之7	台北市○○區○○段○○段0 000○號
9	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之8	台北市○○區○○段○○段0 000○號
10	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之9	台北市○○區○○段○○段0 000○號
11	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之10	台北市○○區○○段○○段0 000○號
12	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之11	台北市○○區○○段○○段0 000○號

13	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之12	台北市○○區○○段○○段0 000○號
14	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之13	台北市○○區○○段○○段0 000○號
15	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之14	台北市○○區○○段○○段0 000○號
16	台北市○○區○○○路○段00號 11樓之15	台北市○○區○○段○○段0 000○號