臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第676號

原　　告　友傳科技工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝昀倫

訴訟代理人　王中騏律師

　　謝仁壽

000000000000000000

被　　告　謙商旅股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　賈志杰

共　　同訴訟代理人　廖芳萱律師

　　黃佑民律師

　　高巧玲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告謙商旅股份有限公司、賈志杰應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2樓、3樓、145號地下一層（含四個車位）、地下二層共十個車位及其坐落土地全部回復原狀騰空返還予原告。

二、被告謙商旅股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰參拾伍萬肆仟捌佰柒拾伍元，及自民國一一○年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告謙商旅股份有限公司、賈志杰應連帶給付原告新臺幣玖拾柒萬伍仟肆佰玖拾貳元，及自民國一一○年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被告謙商旅股份有限公司應自民國一一○年六月一日起至遷讓返還第一項所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣玖拾

肆萬零陸佰伍拾參元，及自民國一一〇年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

五、被告謙商旅股份有限公司、賈志杰應連帶自民國一一〇年六月一日起至遷讓返還第一項所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣玖萬肆仟零陸拾伍元，及自民國一一〇年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

六、訴訟費用由被告謙商旅股份有限公司、賈志杰連帶負擔五分之四，餘由原告負擔。

七、本判決第一項原告以新臺幣壹仟萬元為被告謙商旅股份有限公司、賈志杰供擔保後，得假執行；但被告謙商旅股份有限公司、賈志杰如以新臺幣參仟零壹拾玖萬玖仟捌佰柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第二項原告以新臺幣壹佰肆拾陸萬元為被告謙商旅股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告謙商旅股份有限公司如以新臺幣肆佰參拾伍萬肆仟捌佰柒拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第三項原告分別以新臺幣參拾參萬元為被告謙商旅股份有限公司、賈志杰供擔保後，得假執行；但被告謙商旅股份有限公司、賈志杰如以新臺幣玖拾柒萬伍仟肆佰玖拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、本判決第四項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣參拾貳萬元為被告謙商旅股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告謙商旅股份有限公司如每期以新臺幣玖拾肆萬零陸佰伍拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十一、本判決第五項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣參萬貳仟元分別為被告謙商旅股份有限公司、賈志杰供擔保後，得假執行；但被告謙商旅股份有限公司、賈志杰如每期以新臺幣玖萬肆仟零陸拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、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3款定有明文。查原告起訴時原聲明為：「㈠被告應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2樓 、3樓房屋及地下一層：(含四個車位）、地下二層（含十個車位）之停車位全部騰空返還予原告；㈡被告謙商旅股份有限公司（下稱謙商旅公司）應給付原告新臺幣（下同）14,285,547元，其中9,930,672部分被告二人應連帶給付原告，暨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；㈢被告謙商旅公司應自民國110年6月1日起至返還第一項房屋及停車位之日止，按月給付原告不當得利940,653元，暨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；㈣被告二人應自110年6月1日起至返還第一項房屋及停 車位之日止，連帶按日給付原告懲罰性違約金62,710元，暨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。」，嗣於111年8月9日以書狀變更聲明㈠、㈤為：「㈠被告二人應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號地下一層（含四個車位）、地下二層共十個車位、145號2樓、3樓及其坐落地全部回復原狀騰空返還予原告；㈤被告謙商旅公司應將登記之謙商旅股份有限公司谷墨分公司（下稱谷墨分公司）登記、營業（稅籍）地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2、3樓遷出。」（見本院卷㈠第483-484頁），其餘不變。原告復於111年2月9日本院言詞辯論期日變更聲明㈡為：「被告謙商旅公司應給付原告14,109,795元 ，其中9,754,920元被告二人應連帶給付原告暨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。」（見本院卷㈡第207頁），核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

二、次按當事人之法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。

又前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第170條、第175條第1、2項分別定有明文。查原告友傳科技工業股份有限公司，法定代理人為謝仁壽，其於111年7月12日變更法定代理人為謝昀倫，此有股份有限公司變更登記表可參（見本院卷第459-464頁），並經原告依民事訴訟法第175條第2項規定聲明由謝昀倫承受訴訟（本院卷第457-458頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第2項規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠被告謙商旅公司之子公司謙商旅谷墨股份有限公司於107年12月7日邀同被告賈志杰為連帶保證人，與原告簽訂辦公大樓租賃契約（下稱系爭租約），並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鄭艾侖事務所作成公證書，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，租賃標的物為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2樓、3樓之房屋（下稱系爭房屋）、地下一層（含四個車位）、地下二層（含十個車位）及其坐落土地（下合稱系爭標的物），約定租金為：1.108年1月1日至110年5月31日止，每月租金為829,500元(未含稅）。2.110年6月1日至113年11月30日止，每月租金為895,860元（未含稅）。3.113年12月1日至116年11月30日止，每月租金為940,653元（未含稅）。4.116年12月1日至120年12月31日止，每月租金為1,006,499元（未含稅）。嗣謙商旅谷墨股份有限公司於109年2月10日與被告謙商旅公司合併後解散，由被告謙商旅公司為合併後存續法人並承受系爭租約。被告於109年6月3日委託簡榮宗律師以臺北永春郵局存證號碼000399函檢附律師函通知將於109年6月15日單方面終止系爭租約，則依系爭租約第8條第2項前段文義，系爭租約應於被告通知「預定終止日六個月後發生終止租約之效力，故系爭租約應自109年6月15日起算6個月即109年12月15日發生終止效力。

㈡又原告於109年11月13日委託律師發函通知被告應於109年11月30日前就系爭房地安排點交相關事宜；再於110年3月30日委託律師發函通知被告，具體列舉要求被告應返還之系爭房地範圍、方式及返還附隨之鑰匙、遙控器等物件，被告仍置之不理至今。被告謙商旅公司於109年7月份起拒不給付租金，原告於109年11月13日委託律師發函催告被告謙商旅公司應於系爭租約終止30日內將積欠原告之租金（即109年7月至12月份）、另行向管委會承租範圍之租金、水電費等一併結清償還，並應將租賃標的物範圍騰空並恢復至一般辦公室使用標準（包括但不限於14個車位、化糞池、鍋爐、變更使用執照等）。嗣於110年2月底、3月初，被告謙商旅公司委託詹義豪律師以電話通知原告訴訟代理人王中騏律師，表示被告謙商旅公司欲定110年3月10日上午10時點交返還租賃標的物，然並未說明如何點交清空租賃標的物之細節。原告隨即委託訴訟代理人王中騏律師以電子郵件向被告謙商旅公司他案訴訟代理人詹義豪律師重申應將租賃標的物範圍清空恢復至一般辦公室使用標準，並請被告謙商旅公司事先提供點交清單及拆除清空計畫，以利雙方加速清空點交作業等語；被告謙商旅公司則於翌日寄送存證信函以書面通知原告點交。惟110年3月10日上午10時原告派員前往系爭標的物所在地時，被告謙商旅公司現場經理卻表示「總公司只有指示帶看現場」，除此之外拒絕點交系爭標的物及鑰匙、遙控器、停車位租約等物件，其中地下2層10個車位更已全部轉租，由被告謙商旅公司繼續收取租金，故原告當日看完系爭標的物現場後僅能離去，根本無法取得系爭標的物之占有。原告為此再次於110年3月30日委託律師發函通知被告，具體列舉要求被告應返還之系爭標的物範圍、方式及返還附隨之鑰匙、遙控器等物件，並重申被告謙商旅公司應將系爭標的物清空恢復至一般辦公室使用標準，被告謙商旅公司迄今仍置之不理。

㈢系爭租約既已於109年12月15日發生終止效力，依上開民法

及系爭租約之規定，被告二人自應將系爭標的物騰空遷讓返還予原告。被告謙商旅公司自109年12月15日系爭租約終止生效後至110年5月31日間無權占用系爭標的物獲得相當於租金之不當得利為每月870,975元(含稅），自110年6月1日起至113年11月30日止無權占用系爭標的物每月所獲得相當於租金之不當得利數額為940,653元（含稅）。而系爭租約於109年12月15日發生終止效力後，被告謙商旅公司迄今仍持續無權占用系爭標的物全部，並未騰空返還系爭標的物予原告。是被告無法律上原因，無權占用系爭標的物全部，並因而受有相當於系爭標的物租金之利益，原告自得請求被告謙商旅公司返還占用系爭標的物每月所獲得相當於系爭租約約定租金之不當得利。1.被告謙商旅公司曾於109年12月17日主動向原告清償積欠之109年7月至12月份租金債務，故依系爭系爭租約約定，被告謙商旅公司自110年1月1日起至110年5月31日止，因無權占用系爭標的物所獲得相當於租金之不當得利數額共計4,354,875元（計算式：870,975元x5個月=4,354,875元）。2.又依系爭租約約定，自110年6月1日起，被告謙商旅公司另應返還因無權占用系爭標的物所獲得相當於租金之不當得利數額為每月940,653元 。

㈣被告謙商旅公司終止系爭租約後迄今未返還系爭標的物，被告賈志杰為被告謙商旅公司之連帶保證人，被告賈志杰就系爭租約之債務履行亦應負全部給付之連帶責任。被告二人應支付原告每日租金二倍之懲罰性違約金。被告謙商旅公司自110年12月15日系爭租約發生終止效力後，即應依系爭租約第8條第2項返還系爭標的物，惟被告謙商旅公司直至本件起訴前仍未返還系爭標的物予原告，故依系爭租約第8條第6項約定，被告二人即應連帶按日支付原告每日租金二倍之懲罰性違約金。1.自109年12月15日起至110年5月31日止，系爭租約約定被告謙商旅公司每月應支付租金為870,975元（含稅），故被告二人應連帶按日支付原告每日租金二倍之數額即58,065元（計算式：870,975元÷30日x2倍=58,065元）。又

其中自109年12月15日起至110年5月31日期間共計168日，於此期間被告二人應連帶按日支付原告每日租金二倍之違約金總計9,754,920元（計算式：58,065元x168日=9,754,920）。

2.自110年6月1日起，系爭租約約定被告謙商旅公司每月應支付租金為940,653元（含稅），故被告二人應連帶按日支付原告每日租金2倍之數額即62,710元（計算式：940,653元÷30x2倍=62,710元，元以下四捨五入）。

㈤並聲明：

1.被告應連帶將系爭標的物全部回復原狀騰空返還予原告；

2.被告謙商旅公司應給付原告14,109,795元，其中9,754,920元應由被告二人連帶給付原告，暨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；

3.被告謙商旅公司應自110年6月1日起至返還第一項房屋及停車位之日止，按月給付原告不當得利940,653元，暨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；

4.被告二人應自110年6月1日起至返還第一項房屋及停車位之日止，連帶按日給付原告懲罰性違約金62,710元，暨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。

5.被告謙商旅公司應將登記之谷墨分公司登記、營業（稅籍）地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2、3樓遷出。

㈥對被告答辯之陳述：

1.況被告於110年3月3日委託簡榮宗律師寄發台北永春郵局115號存證信函暨（110）瀛睿律字第1100303001號函，聲稱將於110年3月10日上午10時辦理租賃標的物點交及移交鑰匙等語，然遍觀被證6光碟影片全部檔案，並無任何被告人員向原告人員辦理點交或移交鑰匙之行為，且當天看完現場後，雙方並無合意簽署任何同意完成點交之書面文件，可證被證6 光碟影片及摘要譯文內容不但遭刻意剪輯，且與被告當時律師存證信函意旨不符，被告並未於110年3月10日將租賃標的物點交予原告，原告否認被證6 光碟影片及摘要譯文之形

式真正及實質真實。

2.兩造系爭租約早已於109年12月15日終止，被告迄今仍未完成系爭租賃標的物點交返還，且對於原告指出之應改善缺失置之不理，仍未將租賃標的物點交返還原告。兩造於111年8月18日辦理系爭租賃標的物現場返還點交時，依原告人員現場錄影畫面所示，租賃標的物現場仍有下列設備未拆除回復原狀，留有排煙管、鍋爐、幫浦、空調等各類大型設備，更有污水排水管貫穿2樓及3樓，確已嚴重影響原告收回使用收益租賃標的物之權益。

二、被告則以：

㈠自109年1月起臺灣受到新冠肺炎疫情影響，致外籍住客銳減住房率降低，營運產生重大困難，故被告央請原告能共體時艱給予租金優惠，然原告表示僅願提供6個月租金先減收一半及降租5%之方案，嗣6個月後被告每月應繳納1.5個月之租金將前述減收之租金分6個月補回，惟此方案仍緩不濟急，且日後被告每月更需負擔120餘萬元之租金(即1.5個月租金），在全球疫情嚴峻的當下，被告無奈僅得於109年6月3日發函與原告終止系爭租約，且被告並於律師函中表示：「…並祈請貴公司於109年6月16日後派員與本公司點交相關場地…」等語，足見當時被告已遷出系爭租賃標的物，且原告亦知悉系爭租賃標的已處於隨時可點交返還之狀態。被告仍繼續支付109年7月至12月份共計6個月之租金予原告。

㈡又109年10月23日至同年12月底，原告曾指派訴外人即暱稱「Vanson Lin-宏熹」之人（下稱宏熹）與訴外人張宸嘉以Line通訊軟體聯繫，洽談後續是否找新的旅館業者以原租賃條件承接系爭租約，足見原告當時有意承接被告於系爭租賃標的之裝潢現況及相關物品，並使承接之新旅館業者繼續於系爭租賃標的經營旅館業。原告更於110年1月6日安排欲頂讓之承租客戶查看租賃標的物現況。迄至110年1月25日止，原告公司之人員陳俊志（Line暱稱「陳俊志稽核友傳」），仍持續向訴外人張宸嘉洽談承接後之租約細節，可知當時兩

造間就系爭租賃標的物係以「現況」點交返還為目標進行磋商。詎料，原告與新租客洽談時，竟提出「押租金需一次給付2年」之不合理條件，終致原告與後續承租方簽約破局。是原告仍有意將系爭房屋繼續出租旅館業者使用，並於109年10月至同年12月間、及110年1月6日陸續安排後續承租人進入系爭租賃標的查看標的物現狀，故本件原告之真意係保留裝潢，並以現狀點交予原告，且不違反原告利益。因被告110年3月3日無法得知原告是否仍有意繼續出租予旅館使用，故不敢冒然拆除裝潢，佐以系爭租約第8條第1項約定：「…甲方有權利視情況要求乙方維持現況點交…」等語，致使被告認原告擬以系爭租賃標的物之現況進行點交，然因原告遲未告知後續是否有其他旅館業者繼續承接經營系爭租賃標的物，被告方委請律師發函予原告，再度表明：被告於109年間終止系爭租約後即未就系爭租賃標的為使用收益，並促請原告於110年3月10日上午10時前來台北市○○區○○○路○段000號（即系爭租賃標的地址）點交，並不再就系爭租賃標的為保管責任…等立場。被告除自110年12月15日系爭租約終止前的前半年（即109年6月16日）已未使用系爭標的物外，並於110年3月10日放棄占有系爭租賃標的物並與原告完成點交，因此被告不再負任何保管責任，故原告要求被告給付相當於不當得利之租金，亦屬無據。

㈢被告自109年6月16日起遷出系爭租賃標的後，原告即得自由處分、管理、占有、使用收益、或交付他人使用系爭租賃標的，是被告既已於109年6月16日遷出系爭租賃標的，原告請求被告給付自109年12月16日起之違約金及自110年1月1日起之相當於租金之不當得利，自屬無據。被告業已於109年6月3日發函予原告為終止系爭租約之意思表示，並請原告於109年6月16日派員與被告點交並收回相關場地；被告嗣於109年6月間發文通知內部同仁應自109年6月15日起，停止使用系爭租賃標的。又系爭租賃標的作為旅館使用，各樓層均無上鎖，被告自無鑰匙可資交付予原告，可見系爭租賃標的之返

還通知到達原告時，原告已得自由出入、處分及管理系爭租賃標的，而取得系爭租賃標的之占有。原告雖於109年11月13日發函通知被告應依系爭租約第8條1項約定回復原狀…云云，然原告在109年10月至同年12月間、及110年1月6日仍陸續安排後續有意經營旅店業者進入系爭租賃標的物查看現狀，並與旅宿業者洽談後續承接租約事宜，已如前述。故依原告前述作為，顯見原告真意也是在保留被告之旅店裝潢，並依現狀點交標的物，否則，原告若果真想回復成辦公室使用，大可自行派員拆除裝潢，再向被告請求拆除費用即可，且系爭租約第8條第1項亦明定：「…甲方有權利視情況要求乙方維持現況點交…」等語，足認原告當時已同意被告以現況返還系爭租賃標的，並洽談其他旅宿業者承接被告之旅店。再觀諸系爭租約第10條約定：「乙方遷出時，若遺留傢俱雜物未搬離者，視為放棄，全權由甲方處理」、另於系爭租約第8條第6項約定：「乙方未依約返還租賃標的物時，甲方得按當時每月換算日租金水準向乙方請求按照租約終止後之每日租金之二倍支付違約金至遷讓完遂」等節，可知系爭租約第8條第6項約定被告應支付遷讓完竣前之違約金，係針對被告未如期遷讓、遷出之情形，不應擴張解釋包括未依系爭租約第8條第1項約定恢復原狀之情況，本件被告既早已遷出系爭租賃標的物，原告自不得主張系爭租約第8條第6項請求被告給付違約金。是縱認被告遷出後，如原告認返還之系爭租賃標的有不完妥、未恢復原狀之情形，而致原告受損害，核屬債務不履行之範疇，本得依系爭租約第10條第1項約定，將被告遺留之裝潢、傢俱等雜物視為放棄，由原告自行處理後，另行向被告請求處理之費用，並不得謂被告未遷出而請求支付相當於租金之不當得利或違約金。退步言之，縱認被告未返還系爭租賃標的，兩造間系爭租約業經本院所屬民間公證人以107年12月7日107年度北院民公艾字第1004號公證書(系爭公證書)公證，又依系爭租約第14條第2 項約定：「…乙方如於租期屆滿不交還租賃標的物…應逕受強制

執行。…」而得為執行名義。原告本得持系爭公證書為執行名義，據以聲請強制執行返還系爭租賃標的，並無訴訟之必要，自應駁回原告之訴。

㈣被告確已於109年12月15日租約終止以前遷出系爭租賃標的，於109年12月16日以後並未占有系爭租賃標的，是被告於未占有租賃標的為使用收益之情形下，顯無不當得利，原告亦不得依系爭租約第8條第6項約定向被告請求違約金。再退步言，若認被告尚未返還房屋，且應支付違約金，然系爭租約第8條第6項約定，並「未」特別約定為懲罰性違約金，依現行最高法院意旨及民法第250條第2項規定，應視為損害賠償總額預定性違約金。本件屬損害賠償總額預定違約金，自應審酌原告是否受有損害，縱認被告尚未返還房屋，原告僅受有相當於租金之不當得利，此外並未受有其他損害，故原告自不得向被告請求違約金，依民法第252條規定，兩造約定之違約金已屬過高，違約金應酌減至零。

㈤被告雖認早已放棄占有因此無清空義務，但在原告於110年10月18日要求被告依原證10-1律師函所附之原始平面圖及原始照片將系爭租賃標的物清空後，被告仍出於善意於111年8月依照原證10-1完全清空完畢，且亦經臺北市都市發展局核發建築物室內裝修合格證明，顯然系爭租賃標的物業已恢復至辦公室使用標準。原告為繼續向被告請求月租金3倍之賠償因此仍然不願收回系爭標的物，改稱所謂辦公室使用狀態及原狀係如同原證27一般，並要求被告回復原證10-1僅有地下1樓仍保留辦公室狀態，其餘樓層均呈現被告施工中狀態…云云，顯見原告處處故意刁難，在被告達成原告先前之要求後，復又提出其餘未曾提出之要求。原告雖不斷以鍋爐及管線問題為由，主張無法受領系爭租賃標的物，然而在最高法院於111年10月28日安排調解時，被告提出願盡最大誠意嘗試依原告請求將鍋爐及管線拆除，然而於此前提下，原告仍然始終不願回應究應以如何金額和解，顯見原告所謂鍋爐及管線問題僅係另一個拒絕受領的理由，實際上僅係原告

索取高達月租金3倍賠償所羅織的藉口，至為明顯。

㈥被告已將謙商旅公司谷墨分公司登記、營業（稅籍）地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號2、3樓遷出，故原告於訴之聲明第五項請求被告遷出登記及營業地址云云，自欠缺權利保護必要，應予駁回等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷㈡第207頁）：

㈠兩造於109年12月15日終止系爭租約。

㈡被告已繳納自109年6月16日至109年12月15日承租系爭房屋期間之管理費。

四、本件爭點為：

㈠原告於110年3月10日有無自被告謙商旅公司取得系爭房屋之占有？

㈡原告依系爭租約第8條第1項主張被告二人應恢復系爭房屋於出租時之原狀後交還原告有無理由？兩造是否有達成於系爭租約終止後由第三方承接系爭房屋之租約之合意？被告謙商旅公司抗辯兩造有上開合意故被告不負依系爭租約第8條第1項將系爭房屋恢復成一般辦公室使用之原狀交還原告之義務有無理由？被告抗辯系爭房屋現已回復原狀可以交還原告，原告拒絕，被告抗辯有無理由？

㈢原告依第179條請求被告謙商旅公司自109年12月15日至110年5月31日間無權佔用系爭標的物獲得相當於租金之不當得利為4,354,875元，及自110年6月1日起至返還系爭房屋之日止無權占用系爭房屋每月獲得相當於租金之不當得利為940,653元有無理由？

㈣原告依系爭租約第8條第6項主張被告二人應連帶給付違約金9,754,920元及自110年6月1日起至返還系爭房屋之日止每日應給付違約金62,710元有無理由？被告抗辯原告主張民法第252條違約金之給付過高及民法第148條之權利濫用有無理由？

五、法院得心證之理由

㈠原告於110年3月10日有無自被告謙商旅公司取得系爭房屋之占有？

兩造於109年12月15日終止系爭租約，此為兩造所不爭執，而原告業依系爭租約第8條第1項，向被告謙商旅公司通知應將系爭租賃標的物清空並回復至一般辦公室使用狀態後返還，則有遠一事務所律師號函在卷可稽（本院卷㈠第43-46頁），參以證人陳俊志到庭具結證稱：「（問：提示原證7、8 ，被告謙商旅公司是否有通知原告公司在110 年3月10日要辦理點交？）我們有收到」；「（問：當天證人有沒有問谷墨館的人員該如何點交？）我問他說我們現況看到，怎麼沒有按照租約的規定採淨空拆遷的狀態，周經理是說今天只接受總公司的命令，帶我們到要退租的各樓層查看而已，其他的他就不知道。」；「（問：證人的意思是否為周經理沒有要將租賃標的物點交給原告公司？）是。」；「（問：周經理當天有無將租賃標的物的鑰匙及其他物件交給原告公司？）沒有，當天看完各樓層，周經理就讓我們走了。」；「（問：110年3月10日當天被告謙商旅公司有無告訴你，大門已經隨時敞開，你們可以隨時進入？）當然沒有，我們離開之後，他很快就把門鎖起來了。」等語無誤（本院卷㈠第286-288頁），是依證人陳俊志之證稱足認原告於110年3月10日並無自被告謙商旅公司取得系爭標的物之占有，而依被告所提出之公告、點交光碟及摘要之內容（本院卷㈠第161頁、第401-404頁），尚無從認定被告有完成點交系爭標的物與原告之情事，故原告於110年3月10日並未自被告謙商旅公司取得系爭標的物之占有應堪認定。

㈡原告依系爭租約第8條第1項主張被告二人應恢復系爭房屋於出租時之原狀後交還原告有無理由？兩造是否有達成於系爭租約終止後由第三方承接系爭房屋之租約之合意？被告謙商旅公司抗辯兩造有上開合意故被告不負依系爭租約第8條第1項將系爭房屋恢復成一般辦公室使用之原狀交還原告之義務有無理由？被告抗辯系爭房屋現已回復原狀可以交還原告，

原告拒絕，被告抗辯有無理由？

1.依系爭租約第8條第1項規定：「本契約所訂之租賃期間屆滿時，乙方得就現況點交予甲方，但若乙方於112年 12 月 31 日前终止契約，甲方有權利視情況要求乙方維持現況點交或將租賃標的物騰空並恢復至一般辦公室使用之標準點交狀況，包含天花板、地板、燈具、空調。如大樓當樓層之公共區域，包含電梯廳、水電錶、男女廁及茶水間，乙方有自行改裝，乙方需恢復原狀，不應藉詞推諉或主張任何權利、費用等。」（本院卷㈠第31頁），故被告謙商旅公司於系爭租約終止後自應依上開約定，將系爭租賃物回復原狀，又被告賈志杰為被告謙商旅公司於系爭租約之連帶保證人（本院卷㈠第34頁），自應與被告謙商旅公司連帶負回復原狀之責。

2.兩造是否有達成於系爭租約終止後由第三方承接系爭房屋之租約之合意？被告謙商旅公司抗辯兩造有上開合意故被告不負依系爭租約第8條第1項將系爭房屋恢復成一般辦公室使用之原狀交還原告之義務有無理由？

查證人陳俊志到庭具結證稱：「（問：民國109年10月間，友傳公司是否曾尋找其他業者洽詢承接本件系爭租約？若有，友傳公司曾接洽哪些業者？請分別詳述洽談承接系爭租約情形？）當時在被告謙商旅公司提告我們之後，法院希望我們進行和解，在109年10月下旬，原告公司有找一家仲介，仲介有帶壹組客人評估是否適合承接系爭租約。這是由仲介帶的客人，我有問仲介，仲介說客人評估後不適合，後來就沒有了。」、「（問：就你所知，109年9月、10月間，謙商旅公司是否曾尋找其他業者洽詢承接本件系爭租約？若有，謙商旅公司曾接洽哪些業者？請分別就你所知情形詳述？）9 月、10月間我不清楚，我確定是在原證19的裡面張宸嘉在110年2月初，用LINE問我說他要找幾組客人來承接這個租約，然後問我們同不同意，在這段時間是法院希望我們和解的期間，所以我就回覆張宸嘉說你可以帶客人去評估看看，結果就是我們評估張宸嘉提供的兩組客戶的背景、公司

誠信、經營實力等等，之後原告公司就以電話回覆認為這兩組客戶，不具經營旅館的能力，擔心被被告謙商旅公司違約，又遭受另一次違約。我電話中有跟張宸嘉說拒絕，也有說詳細的理由，其中有一家商旅的負責人及公司有多起的訴訟，另外一家是做所謂的露營的公司，這家公司沒有公司登記，也沒有經營旅館的經驗。」、「（問：兩造在分別帶看要承租承接的業者，看完系爭標的物後，到現在為止，有無曾經有過達成任何條件合意或口頭約定？）完全沒有。」；另證人張宸嘉到庭具結證稱：「（問：110年1月2月間，你是否有介紹業主承接租約？情形如何？）我有介紹三組人，算是頂讓的過程，原告公司有說要查一下三家公司的經營狀況，但是原告希望承接的公司要跟原來的租約相同的租約內容，最大的爭議是希望承接的業者需要賠償的條款，我電話很生氣，因為頂讓是不用裝潢就進來，不應該有賠償條款，後來沒有成功。」、「（問：從4月到10月，原告有無要求被告謙商旅公司要回覆原狀？）從來沒有。」、「（問：共識是現況或是回覆原狀？）兩造並沒有在現況或回覆原狀有明確的共識。」、「（問：有關兩造分別帶看業者，兩造最後是否有達成合意或書面合意？）我有參與的部分都沒有。」（本院卷㈠第284-296頁），是依上開證人之證述可知，兩造雖均有帶相關人士至系爭標的物查勘，惟兩造最終均未有與第三方達成與系爭租約有關之合意，自難認兩造有達成系爭租約終止後由第三方承接系爭標的物租賃關係之合意，是被告謙商旅公司辯稱兩造有上開合意，故不負依系爭租約第8條第1項將系爭房屋恢復原狀交還原告之義務自無可採。

3.原告依系爭租約第8條第1項主張被告二人應恢復系爭房屋於出租時之原狀後交還原告有無理由？被告抗辯系爭房屋現已回復原狀可交還原告，原告拒絕，被告抗辯有無理由？

原告主張已通知被告應將系爭房屋回復為一般辦公室使用標準，然被告未將系爭房屋回復原狀，現尚有排煙管、鍋爐、

幫浦、空調等大型設備未拆除以回復原狀，且有污水排水管貫穿2樓及3樓未回復原狀等情，業據原告提出律師函、現場照片、錄影光碟及翻拍畫面等件為證（本院卷㈠第43-77頁、第181-211頁、卷㈡第179-201頁）；被告則稱系爭標的物已於111年8月依照原告所提之系爭標的物之原始平面圖清空完畢，亦經核發建築物室內裝修合格證明，故系爭標的物業已恢復至辦公室使用原狀等語，並提出現場照片及臺北市都市發展局建築物室內裝修合格證明等件為證（本院卷㈡第125-169頁、第171頁）。觀以兩造所提系爭房屋之現場照片可知，系爭房屋之屋內設備已多數拆除淨空（本院卷㈡第125-169頁），惟系爭房屋確實尚有2樓排煙管、2及3樓排水管、外牆鍋爐、空調設備（下合稱系爭設備）未拆除及回復原狀（本院卷㈡第181-201頁），衡以被告既不爭執系爭設備為被告所設置（本院卷㈡第219-220頁），且系爭設備為被告簽訂系爭租約後自行增設，被告於系爭租約終止後，依系爭租約第8條第1項之約定，自應將系爭設備拆除或回復原狀後始符系爭租約約定之返還義務，縱被告謙商旅公司因於同棟建築物4至6樓經營旅館事業而仍有使用系爭設備之需要，故無法拆除系爭設備或回復原狀，惟此應由被告與原告另就後續使用系爭設備之權利義務關係應如何規劃進行商議，被告自不得以此為由而主張就系爭設備不負拆除或回復原狀之義務，故被告辯以系爭標的物已回復原狀可交還原告云云，自不可採。從而，原告依系爭租約第8條第1項及連帶保證之法律關係主張被告二人應連帶將系爭標的物及其坐落地全部回復原狀騰空返還予原告應有理由。

㈢原告依民法第179條請求被告謙商旅公司自109年12月15日至110年5月31日間無權佔用系爭標的物獲得相當於租金之不當得利為4,354,875元，及自110年6月1日起至返還系爭房屋之日止無權占用系爭房屋每月獲得相當於租金之不當得利為940,653元有無理由？

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

益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

2.兩造既不爭執系爭租約已於109年12月15日終止，而原告於110年3月10日並未自被告謙商旅公司取得系爭標的物之占有，且被告未將系爭標的物依系爭租約回復原狀以交還原告等節，業經認定如前，是被告既未將系爭標的物回復原狀返還原告，系爭標的物自仍屬被告謙商旅公司占有中，原告主張被告於系爭租約終止後，自110年1月1日起至110年5月31日間，無權占有系爭標的物，而該占有期間依系爭租約之約定原應按月給付之租金加計營業稅為870,975元（本院卷㈠第17、29頁），故原告主張被告謙商旅公司應返還相當於租金之不當得利4,354,875元（計算式：870,975元x5個月=4,354,875元），及自110年6月1日起至返還系爭標的物之日止，依系爭租約約定之每月租金加計營業稅940,653元（本院卷㈠第17、29頁），及均自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日（本院卷㈠第129頁）至清償日止，按法定利率計算之利息，核屬有據，應予准許。

㈣原告依系爭租約第8條第6項主張被告二人應連帶給付違約金9,754,920元及自110年6月1日起至返還系爭房屋之日止每日應給付違約金62,710元有無理由？被告抗辯原告主張民法第252條違約金之給付過高及民法第148條之權利濫用有無理由？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。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。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106 年度台上字第2453號判決意旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。另按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號民事裁定意旨參照）。

2.查被告於系爭租約終止後尚未回復系爭標的物之原狀返還原告，業如前述，又系爭租約第8條第6項約定：「乙方未依約返還租賃標的物時，甲方得按當時每月換算日租金水準向乙方請求按照租約終止後之每日租金之二倍支付違約金至遷讓完竣，乙方不得有異議。」（本院卷㈠第32頁），查兩造約定之違約金係依每日租金之二倍計算，惟本院依職權審酌被告於終止系爭租約後，未履行回復原狀返還系爭標的物之義

務使原告所受損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益；並參酌被告已將系爭房屋之主要部分回復原狀，僅因繼續經營旅館業務仍有使用系爭設備之必要故無法拆除或回復原狀，且本件原告除請求被告給付違約金外，另依民法第179條規定請求被告按月給付相當於租金金額之不當得利，如再加計按日以租金2倍計算之違約金9,754,920元，並累計計算至遷讓之日止，其總額實屬過高；考量此等違約金對於促使被告依約履行遷讓返還義務之間接強制效果，認本件原告請求之違約金應酌減為1/10即975,492元（計算式：9,754,920×1/10＝975,492元），另自110年6月1日起至返還系爭標的物之日止，按月以系爭租約原訂租金之1/10計算，即每月為94,065元（計算式：940,653×1/10＝94,065，元以下四捨五入），較為妥適，爰依前揭規定酌減之。故原告請求被告連帶給付975,492元之違約金，另自110年6月1日起至返還系爭標的物之日止，按月給付94,065元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日至清償日止，按法定利率計算之利息，核屬有據。

㈤至原告另聲明請求被告謙商旅公司應將公司登記、營業（稅籍）地址自系爭房屋遷出部分，查被告業已將公司登記、營業（稅籍）地址自系爭房屋遷出，此有商工登記資料及稅務查詢資料在卷可稽（本院卷㈡第103-105頁），故原告請求被告遷出登記及營業（稅籍）地址云云，自無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利等法律關係主張：㈠被告二人應連帶將系爭標的物全部回復原狀騰空返還予原告；㈡被告謙商旅公司應給付原告4,354,875元，及自110年6月1日起至返還系爭標的物之日止，每月給付原告940,653元，及均自110年8月20日至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告二人應連帶給付原告975,492元，暨自110年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣被告二人應自1

10年6月1日起至返還系爭標的物之日止，按月連帶給付原告94,065元，暨自110年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

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

八、據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　23　　日

民事第八庭　　法　官　陳宣每

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　　112　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　連晨宇