

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第580號

原告 統一物業管理有限公司

法定代理人 林肇隆

訴訟代理人 楊政雄律師

被告 愛麗絲生活事業有限公司

法定代理人 李寒菁

訴訟代理人 吳存富律師

許亞哲律師

被告 盧亞股份有限公司

法定代理人 鍾福財

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告愛麗絲生活事業有限公司應將新北市○○區○○○段00
0○號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號2
樓）如附圖所示編號D部分（面積665.735平方公尺），與地
下第二層車位編號27、28、29、30、96、97、98停車位7格
遷讓返還予原告。

二、被告愛麗絲生活事業有限公司應給付原告新臺幣11,854,677
元，及其中新臺幣8,901,000元自民國111年5月21日起、其
中新臺幣21萬元自民國111年5月20日起、其中新臺幣2,743,
677元自民國111年10月18日起，均至清償日止，按週年利率
5%計算之利息。

- 01 三、被告愛麗絲生活事業有限公司應自民國111年8月1日起至遷
02 讓返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣466,000元。
- 03 四、被告愛麗絲生活事業有限公司應給付原告新臺幣2,354,839
04 元，並自民國111年8月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，
05 按月給付原告新臺幣10萬元。
- 06 五、原告其餘之訴駁回。
- 07 六、訴訟費用由被告愛麗絲生活事業有限公司負擔3/10，餘由原
08 告負擔。
- 09 七、本判決第1項部分，於原告以新臺幣819,000元為被告愛麗絲
10 生活事業有限公司供擔保後，得假執行；但被告愛麗絲生活
11 事業有限公司如以新臺幣2,457,000元為原告預供擔保，得
12 免為假執行。
- 13 八、本判決第2項部分，於原告以新臺幣3,951,559元為被告愛麗
14 絲生活事業有限公司供擔保後，得假執行；但被告愛麗絲生
15 活事業有限公司如以新臺幣11,854,677元為原告預供擔保，
16 得免為假執行。
- 17 九、本判決第3項各到期部分於原告以新臺幣155,333元為被告愛
18 麗絲生活事業有限公司供擔保後，得假執行；但被告愛麗絲
19 生活事業有限公司於各到期部分如以新臺幣466,000元為原
20 告預供擔保，得免為假執行。
- 21 十、本判決第4項前段，於原告以新臺幣784,980元為被告愛麗絲
22 生活事業有限公司供擔保後，得假執行；但被告愛麗絲生活
23 事業有限公司如以新臺幣2,354,839元為原告預供擔保，得
24 免為假執行。本判決第4項後段各到期部分於原告以新臺幣3
25 3,333元為被告愛麗絲生活事業有限公司供擔保後，得假執
26 行；但被告愛麗絲生活事業有限公司於各到期部分如以新臺
27 幣10萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 28 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 29 事實及理由
- 30 壹、程序部分
- 31 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，原聲明如附表1所示（見本院111年度店司補字第392號卷〈下稱店司補字卷〉第5頁）。嗣於民國111年9月12日以民事準備(一)狀，變更訴之聲明第1項為如附表2所示（見本院卷第113頁），復於本院111年10月17日言詞辯論期日，變更訴之聲明第2項為如附表2所示（見本院卷第245至246頁）。經核原告所為係擴張或減縮應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：其為新北市○○區○○路0段000號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物，下稱268號房屋）、270巷2號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物，下稱270巷2號房屋）房屋及上開房屋共用部分地下第二層車位編號27、28、29、30、94、95、96、97、98共9格停車位（與268號房屋、270巷2號房屋下合稱系爭房屋）之所有權人，原告與被告愛麗絲生活事業有限公司（下稱愛麗絲公司）於108年7月28日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告將系爭房屋出租予愛麗絲公司，租期自108年8月8日起至110年8月7日止，第1年租金每月新臺幣（下同）884,000元；第2年租金每月989,000元，並於每月16日前支付。系爭租約租期已於110年8月7日屆滿，愛麗絲公司迄未返還系爭房屋，自110年8月8日起即屬無權占用系爭房屋，原告得依系爭租約第13條第1項約定、民法第455條及第767條第1項規定，擇一請求愛麗絲公司遷讓返還系爭房屋。又愛麗絲公司於系爭租約租期屆滿後仍無權占用系爭房屋，且愛麗絲公司將系爭房屋轉租予被告盧亞股份有限公司（下稱盧亞公司），盧亞公司於系爭租約租期屆滿後亦屬無權占用系爭房屋，是被告因無權占用系爭房屋獲有相當於租金之利益，致原告受有不能使用收益系爭房屋之損害，原告得依不當得利、侵權行為之法律關係，請求被告各給付110年8月8日起至111年7月31

01 日期間之不當得利或損害賠償11,644,677元（計算式：989,000元 $\times$ 11+989,000元 $\times$ 24/31=11,644,677元，元以下四捨
02 五入，下同），且愛麗絲公司間接占有系爭房屋，盧亞公司
03 直接占有系爭房屋，其等對於原告所請求之不當得利或損害
04 賠償，各負全部清償之責任，應屬不真正連帶債務，其中一
05 人以為給付者，他被告於該給付範圍內，即免給付之義務，
06 另愛麗絲公司並應自111年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之
07 日止，按月給付原告989,000元之不當得利或損害賠償。再
08 者，愛麗絲公司積欠原告110年5月、6月租金1,978,000元
09 （計算式：989,000元 $\times$ 2=1,978,000元），原告得依系爭租
10 約第4條約定，請求愛麗絲公司給付積欠租金，且愛麗絲公
11 司於租約屆滿後負有返還房屋之義務，卻迄未返還系爭房屋
12 予原告，原告亦得依系爭租約第13條第3項及民法第250條第
13 1項規定，請求愛麗絲公司自110年8月8日起至遷讓返還系爭
14 房屋之日止，按月給付相當月租金額1倍即989,000元之違約
15 金。為此，爰依系爭租約第4條、第13條第1項、第3項、民
16 法第455條、第767條第1項、不當得利及侵權行為之法律關
17 係，請求愛麗絲公司遷讓返還系爭房屋、被告各給付110年8
18 月8日至111年7月31日期間之不當得利或損害賠償11,644,67
19 7元、愛麗絲公司自111年8月1日起按月給付不當得利或損害
20 賠償989,000元、支付積欠租金1,978,000元、自110年8月8
21 日起按月給付違約金989,000元等語。並聲明：如附表2所
22 示。
23

24 二、被告愛麗絲公司則以：愛麗絲公司於108年間因有資金需
25 求，遂由訴外人即系爭房屋原所有權人裴翊管理顧問有限公
26 司（法定代理人同為愛麗絲公司法定代理人李寒菁，下稱裴
27 翊公司）以形式「出售系爭房屋及坐落基地（下合稱系爭房
28 地）」予原告之方式，取得2億6,800萬元之資金，並經愛麗
29 絲公司與原告於108年7月28日簽立訂金收據，約定將於2年
30 後由愛麗絲公司以「加價3,200萬元」買回系爭房地，愛麗
31 絲公司並先行給付3,000萬元之訂金與原告，另愛麗絲公司

與原告同時簽訂系爭租約，由愛麗絲公司以給付高額租金方式代原告償還此2年期間之銀行貸款利息，換言之，原告與裴翊公司間係以「買賣」作為權利外觀，實則雙方真意為「讓與擔保」，愛麗絲公司仍為系爭房屋之實質所有權人，原告仍負有清算系爭房地價值及借款債務之義務，不當然因愛麗絲公司未買回系爭房地，而成為系爭房地所有權人，自無權要求愛麗絲公司遷讓返還系爭房屋。退步言，縱認原告與裴翊公司間就系爭房地移轉並非讓與擔保關係，然愛麗絲公司於110年10月28日與原告就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，且愛麗絲公司於簽約前已占有系爭房屋超逾2年，愛麗絲公司自得本於買賣關係，向原告主張有權占有，另原告先以拒絕配合換約致使愛麗絲公司無法辦理貸款，後又要求愛麗絲公司僅得以貸款方式給付價金，其惡意不履行買賣契約，自無權解除買賣契約，復因愛麗絲公司與原告約定於2年後買回，屆時系爭房屋所有權會移轉予愛麗絲公司，故愛麗絲公司與原告合意僅需支付24期租金，是原告與愛麗絲公司間就系爭房地買賣契約仍有效存在，愛麗絲公司占用系爭房屋有正當權源，原告請求愛麗絲公司遷讓返還房屋、給付違約金、不當得利或損害賠償，均無理由等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告盧亞公司則以：盧亞公司原向愛麗絲公司承租系爭房屋同棟之3樓作為倉儲空間使用，嗣因原告與愛麗絲公司間買賣及買回關係，經三方協調，盧亞公司於108年7月23日改向愛麗絲公司承租268號房屋全部、270巷2號房屋1/2範圍（即系爭房屋其中如附圖所示編號ABC部分）及車位編號94、95停車位（下合稱系爭承租部分），租賃期間自108年8月1日起至110年7月31日止，且盧亞公司均依約給付租金與愛麗絲公司。嗣盧亞公司於110年6月29日得知原告與愛麗絲公司就系爭房屋產生租約糾紛，盧亞公司隨即於110年7月間與原告聯絡，經原告告知可繼續與愛麗絲公司續約，盧亞公司乃於

110年10月6日與愛麗絲公司簽訂房屋租賃延展租期協議書（下稱系爭協議），約定合意延長租期至111年7月31日。盧亞公司係本於系爭協議而有權占有系爭承租部分，倘認盧亞公司無從直接以系爭協議對原告主張，然系爭協議既係於原告明知且同意下所簽立，亦非不得基於債權物權化之法理，認為系爭協議對原告亦有拘束力，況原告既授權愛麗絲公司就系爭房屋使用收益，愛麗絲公司復將系爭承租部分出租予盧亞公司，則依占有連鎖理論，盧亞公司占有系爭承租部分仍有正當權源。原告向盧亞公司表示可與愛麗絲公司續約，顯係以自己行為表明確有授權予愛麗絲公司，形成愛麗絲公司有權出租系爭房屋之外觀，更怠於及時制止愛麗絲公司無權出租行為，致盧亞公司誤信愛麗絲公司有代為出租權利，倘允許原告向盧亞公司請求不當得利、侵權行為等，顯非事理之平，應認原告本件主張屬權利濫用。退步言，盧亞公司僅占有系爭承租部分，系爭房屋其餘部分仍由愛麗絲公司使用收益，原告就系爭房屋全部對盧亞公司請求不當得利、損害賠償，顯然有誤，另原告不應以系爭租約之租金作為計算不當得利之依據，而應參照土地法規定，斟酌系爭房屋之位置、工商業繁榮程度、占用人利用之經濟價值及所受利益以為決定等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由

(一)、原告請求愛麗絲公司遷讓返還系爭房屋部分：

1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又系爭租約第13條第1項約定「租賃期限屆滿或終止租賃時，乙方（即愛麗絲公司，下同）應立即騰空房屋並遷出戶籍或營業登記或其他登記」，有系爭租約在卷可稽（見店司補字卷第35頁）。查，原告與愛麗絲公司簽訂系爭租約，由原告將系爭房屋出租予愛麗絲公司，租期自108年8月8日起至110年8月7日止，又系爭租約已於110年8月7日屆期，依上開法文及約定，愛麗絲公司於系爭租約屆期

01 後，即負有遷讓返還系爭房屋之義務。又原告主張愛麗絲公
02 司將系爭房屋出租予盧亞公司，愛麗絲公司立於間接占有人
03 之地位，然觀諸愛麗絲公司與盧亞公司間房屋租賃契約，可
04 見盧亞公司僅向愛麗絲公司承租系爭承租部分（見店司補字
05 卷第41頁、第51頁），就270巷2號房屋如附圖所示編號D部
06 分（面積665.735平方公尺，下稱系爭占有部分）應係由愛
07 麗絲公司直接占有使用，且愛麗絲公司對於其現仍占有使用
08 系爭占有部分並無爭執（見本院卷第110頁），則原告依民
09 法第455條之規定及系爭租約第13條第1項之約定，請求愛麗
10 絲公司遷讓返還系爭占有部分，即屬有據。至於原告請求愛
11 麗絲公司遷讓返還系爭承租部分，因原告自承其業於111年8
12 月1日與盧亞公司就系爭承租部分成立租賃契約（見本院卷
13 第247頁），盧亞公司亦表示其現在仍使用系爭承租部分
14 （見本院卷第247頁），足見愛麗絲公司自111年8月1日起已
15 非系爭承租部分之間接占有人，且目前亦無直接占有使用系
16 爭承租部分，則原告請求愛麗絲公司遷讓返還系爭承租部
17 分，即難認有據，應予駁回。

18 2. 愛麗絲公司雖辯稱本件為讓與擔保，且其依與原告間之不動
19 產買賣契約書，得主張有權占有，而無庸遷讓房屋云云。惟
20 查：

21 (1) 依原告與裴翊公司間之買賣契約書，業就買賣標的、買賣價
22 款及價金付款方式、稅捐及登記費之負擔、所有權移轉登
23 記、瑕疵擔保等不動產買賣之重要事項加以約定（見本院卷
24 第131至135頁），且原告與愛麗絲公司間之系爭租約亦已就
25 租賃標的、租賃期間、租金等各項費用、出租人與承租人之
26 義務等房屋租賃事項加以約定（見店司補字卷第31至39
27 頁），是上開契約文字顯已表明原告與裴翊公司就系爭房地
28 成立買賣契約，且原告與愛麗絲公司之真意亦係就系爭房屋
29 成立租賃契約，並無不明確或不完備之處。復觀買賣契約及
30 系爭租約，亦未見任何關於系爭房地所有權移轉登記予原
31 告，係為供擔保愛麗絲公司借貸債務之清償等約定，亦無任

01 何愛麗絲公司於清償債務時，原告即應返還系爭房地予裴翊
02 公司或愛麗絲公司等約款，顯與讓與擔保契約之內容未合。
03 從而，原告與裴翊公司間就系爭房地簽訂之買賣契約書，並
04 非用以擔保愛麗絲公司之債務，堪以認定。是愛麗絲公司辯
05 稱本件為讓與擔保云云，顯非可採。

06 (2)又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
07 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
08 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
09 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。愛麗絲公司辯稱
10 其與原告間已於110年10月28日就系爭房地簽訂不動產買賣
11 契約書（即愛麗絲公司所提被證3、4），且愛麗絲公司於簽
12 約前已占有系爭房屋超逾2年，依最高法院99年度台上字第6
13 26號判決意旨，愛麗絲公司係有權占有云云。惟查，依最高
14 法院99年度台上字第626號判決意旨「…是在土地買賣之情
15 形，雖尚未辦理所有權移轉登記，惟買受人之占有土地如係
16 出賣人『本於買賣』之法律關係『所交付』，無論現實交付
17 抑簡易交付，均具正當權源，原出賣人不得認係無權占有而
18 請求返還…」，足見仍須原出賣人係基於買賣契約而交付為
19 必要。又愛麗絲公司係基於與原告間之系爭租約而占有房
20 屋，原告顯非基於110年10月28日之不動產買賣契約書而交
21 付系爭房屋予愛麗絲公司，揆諸上開說明，仍難認愛麗絲公
22 司占有系爭房屋係有權占有。況且，依愛麗絲公司與原告間
23 之不動產買賣契約書第9條均約定「本買賣標的物，除另有
24 約定外，應於尾款付清日由賣方於現場交付買方或登記人」
25 等語（見本院卷第151、175頁），愛麗絲公司未能證明其就
26 系爭房地已履行價金給付義務完竣，是愛麗絲公司所為占有
27 系爭房屋無從認得對原告主張合法權源。

28 (3)至愛麗絲公司辯稱其與原告合意僅需支付24期租金，此觀愛
29 麗絲公司與原告於110年10月28日就系爭房地簽訂不動產買
30 賣契約書僅約定愛麗絲公司違約時應支付自110年11月1日迄
31 約定移轉登記日之租金，而未同時約定就系爭租約期滿後迄

110年10月30日止之租金另行約定甚明云云。惟查，依系爭租約第13條第3項約定「乙方未依第一項約定返還租賃物時，甲方（即原告，下同）得向乙方請求未返還租賃物期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月，以日租金計算）之違約金至返還為止」，可見愛麗絲公司如未依約返還租賃物，原告仍可請求相當月租金額及違約金，是原告與愛麗絲公司並無僅需支付24期租金之合意，愛麗絲公司上開所辯，不足採憑。

(二)、盧亞公司是否無權占用系爭承租部分：

按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，債權行為於特定人間發生法律上之效力，物權行為於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第437號判決要旨參照）。是以特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使當事人一方繼續占有該不動產，並由他方依約交付使用，且該事實為第三人所明知或可得而知，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，仍難謂非具有公示性質。查，愛麗絲公司與盧亞公司就系爭承租部分簽訂房屋租賃契約，約定承租期間自108年8月1日起至110年7月31日止，復於110年10月6日簽訂房屋租賃延展租期協議書，合意延長前揭租賃契約之租期至111年7月31日，有房屋租賃契約、房屋租賃延展租期協議書可參（見店司補字卷第41至51頁、本院卷第97至105頁）。參以原告於110年6月29日寄發存證信函予愛麗絲公司，副本收件人則為盧亞公司，該存證信函內容略為：愛麗絲公司未如期給付原告前曾催繳給付之2個月租金，原告依約終止與愛麗絲公司間之租賃契約；有關愛麗絲公司轉租予盧亞公司乙節，盧亞公司應與原告新簽租賃契約等語（見本院卷第83至85頁），以及盧亞公司之黃淑惠與原告法定代理人之LINE對話紀錄「黃淑

01 惠：（2021.7.15）再麻煩林董了！非常感謝你的時間」、
02 「黃淑惠：（2021.7.21）林董早，以往我們每個月1號都要
03 付租金，因為國外作業需要時間…想確認一下，你這邊是否
04 有些進展了？我們才知接下來如何作業…」、「（2021.7.2
05 8）黃淑惠：林董好，有任何進展可以分享一下嗎？黃淑惠：
06 電話時長10:23。黃淑惠：感謝今日之通話…如果房租持續
07 付給COCO，你這是OK的，…我們也可以知道接下來是不是只
08 要和COCO這邊討論後續承租問題就好，感謝你，期待你的回
09 覆」、「（2021.7.30）黃淑惠：Hello林董早，方便時再和
10 你通個電話，根據我們先前電話溝通，我們這會繼續和愛麗
11 絲合作，也希望 you 和他之間的協調能有個圓滿的結果，同時
12 我們也不需要再收到相關的存證信函，如果林董這沒有問
13 題，我們就不會再擔誤你寶貴的時間了，感謝你的確
14 認。」、「（2021.8.4）…黃淑惠：感謝林董..也預祝事情
15 能圓滿順心。林肇隆：造成貴公司的困擾真的很抱歉！敬請
16 多加包涵見諒…」、「（2022）4月18日林肇隆：哈囉！我
17 想請教一下有關：愛麗絲的房租事情：不知道貴公司是否有
18 在支付？…她們已經欠我們一千多萬的租金了…」（見本院
19 卷第87至95頁）。可知盧亞公司於收受原告110年6月29日寄
20 發之存證信函副本後，曾於110年7月間與原告聯絡、詢問之
21 後租金應支付予愛麗絲公司或是原告，俾利盧亞公司內部作
22 業，原告則回覆盧亞公司繼續支付租金予愛麗絲公司。是審
23 酌原告於110年7月下旬已知悉盧亞公司於110年8月1日起仍
24 繼續承租系爭承租部分，且支付租金予愛麗絲公司，亦即盧
25 亞公司與愛麗絲公司於110年8月1日後就有關係爭承租部分
26 之租賃債權契約（即系爭協議），已具備原告知悉盧亞公司
27 擁有占有使用系爭承租部分之公示性質，揆諸前開說明，盧
28 亞公司與愛麗絲公司於110年8月1日後就有關係爭承租部分
29 之租賃債權契約，對原告已生物權效果。從而，盧亞公司抗
30 辯其係有權占用系爭承租部分等語，核屬有據。

31 (三)、原告請求被告各給付自110年8月8日至111年7月31日期間，

以及愛麗絲公司自111年8月1日起按月給付不當得利或損害賠償部分：

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。而無權占有他人房屋、土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院88年度台上字第1894號裁判意旨參照），房屋、土地所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益。查，本件愛麗絲公司於110年8月8日起無權占有、使用原告所有之系爭房地，已如前述，又原告與愛麗絲公司間之系爭租約自109年8月8日起每月租金為989,000元（見店司補字卷第33頁），愛麗絲公司於系爭租約屆滿後仍繼續占用系爭房屋，依社會通念，可獲得相當於租金之不法利益，致原告受損害，則原告請求愛麗絲公司給付自110年8月8日起至111年7月31日止，受有相當租金之不當得利計11,644,677元（計算式：989,000元*11個月+989,000元*〈24/31〉=11,644,677元），即有理由，應予准許。又原告自111年8月1日起自行將系爭承租部分出租予盧亞公司，則愛麗絲公司自111年8月1日起已非系爭承租部分之占有人，而僅無權占用系爭占用部分，復以愛麗絲公司與盧亞公司間約定系爭承租部分自110年8月起每月租金為523,000元（見店司補字卷第41頁），則原告請求愛麗絲公司自111年8月1日起至遷讓返還系爭占用部分之日止，按月給付466,000元（計算式：989,000元－523,000元＝466,000元）相當於租金之不當得利，尚屬有據，原告逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回。末查，系爭房屋出租係供愛麗絲公司商業使用經營，並非供其自住，依土地法第97條之立法目的，自無適用城市房屋租金不得超過土地及其建築物申報總價年息10%限制之餘地，附此敘明。
2. 復盧亞公司與愛麗絲公司於110年8月1日後就有關係爭承租部分之租賃債權契約即系爭協議，對原告已生有權占用之物權效果，已如上述，則原告請求盧亞公司給付自110年8月8

01 日至111年7月31日期間之不當得利或損害賠償部分，即乏所
02 憑，為無理由，應予駁回。

03 (四)、原告請求愛麗絲公司給付110年5月、6月租金部分：

04 原告主張系爭房屋110年5月、6月每月租金為989,000元，而
05 愛麗絲公司所交付與原告之110年5月、6月租金支票，經原
06 告提示後遭退票，愛麗絲公司積欠租金共1,978,000元，業
07 據原告提出系爭租約、支票暨退票理由單在卷可參（見北司
08 補字卷第31至39頁、第53至55頁），且愛麗絲公司對於110
09 年5月、6月租金跳票迄今未付一事並無爭執（見本院卷第11
10 0頁），則原告得依系爭租約，請求愛麗絲公司給付1,978,0
11 00元之積欠租金。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行
12 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
13 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高
14 法院87年度台上字第1631號裁判意旨參照），而愛麗絲公司
15 與原告簽訂系爭租約時，曾交付押租金（即2個月租金）1,7
16 68,000元與原告，原告亦自承有收受押租金且尚未將押租金
17 退還予愛麗絲公司（見本院卷第115頁），則愛麗絲公司已
18 付之押租金自得用以抵充其積欠租金，是原告依系爭租約第
19 4條約定，請求愛麗絲公司給付積欠租金扣除押租金後之餘
20 額21萬元（計算式：1,978,000元－1,768,000元＝21萬
21 元），自屬有據。原告逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁
22 回。

23 (五)、原告請求愛麗絲公司按月給付違約金部分：

- 24 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
25 252條定有明文。次按，倘當事人所約定之違約金過高者，
26 為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參
27 酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依
28 職權減至相當之金額。不能徒以債務人未能舉證證明違約金
29 之約定過高，作為不予酌減之論據（最高法院102年度台上
30 字第1606號判決意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過
31 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情

01 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
02 量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利
03 益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，
04 尤應衡酌債權人實際上所受之一切消極損害（即可享受之預
05 期利益）及積極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最
06 高法院88年度台上字第1968號、84年度台上字第978號判決
07 意旨參照）。

- 08 2. 系爭租約第13條第3項約定「乙方未依第一項約定返還租賃
09 物時，甲方得向乙方請求未返還租賃物期間之相當月租金額
10 外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月，以日租金折
11 算）之違約金至返還為止。」（見北司補字卷第37頁）。該
12 約定並無將違約金與其他具損害賠償性質之約定併列，核屬
13 損害賠償總額預定性質之違約金，揆諸前揭說明，上開違約
14 金是否過高，應以社會經濟狀況、當事人所受損害情形、債
15 權人實際上所受之一切積極及消極損害為定。查，愛麗絲公
16 司於系爭租約屆滿後，仍未返還系爭房屋予原告，迄今仍占
17 有系爭占用部分，依系爭租約約定，原告自可依此約定請求
18 愛麗絲公司給付違約金。茲審酌愛麗絲公司未按時返還系爭
19 房屋之違約情節，致原告受有相當於租金之損害，惟原告已
20 依不當得利規定請求愛麗絲公司迄遷讓返還系爭房屋之日
21 止，按月給付相當於租金之不當得利，且原告於111年8月1
22 日起與盧亞公司就系爭承租部分成立租賃契約，而得按月就
23 系爭承租部分取得租金，併參以其他一切客觀事實情況，認
24 系爭租約第13條第3項約定之違約金於系爭租約屆滿之翌日
25 即110年8月8日至111年7月31日期間酌減為每月20萬元；於1
26 11年8月1日後酌減為每月10萬元，應屬相當。從而，原告依
27 此約定請求愛麗絲公司給付110年8月8日至111年7月31日期
28 間之違約金計2,354,839元（計算式：20萬元*11個月+20萬
29 元*〈24/31〉=2,354,839元），及自111年8月1日迄遷讓返
30 還系爭占用部分之日止，按月給付違約金10萬元，自屬有
31 據，逾此部分之違約金請求則不應准許。

01 五、未按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
03 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
04 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
08 203條分別定有明文。經查，就原告請求愛麗絲公司給付已
09 積欠之相當於租金之不當得利11,644,677元、積欠之租金21
10 萬元，共11,854,677元，俱屬無確定期限之給付，則依前揭
11 規定，原告請求愛麗絲公司給付其中8,901,000元自111年5
12 月21日起、其中21萬元自起訴狀繕本送達之翌日即111年5月
13 20日起（見店司補字卷第61頁）、其中2,743,677元自更正
14 訴之聲明之翌日即111年10月18日起（見本院卷第245頁），
15 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。原告
16 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

17 六、綜上所述，原告與愛麗絲公司簽訂系爭租約，愛麗絲公司於
18 系爭租約屆滿後仍無權占用系爭房屋，且迄今尚未返還系爭
19 占用部分，則原告依民法第455條之規定及系爭租約第13條
20 第1項之約定，請求愛麗絲公司遷讓返還系爭占用部分，即
21 屬有據。又原告依系爭租約、不當得利之法律關係、系爭租
22 約第13條第3項之約定，請求愛麗絲公司給付相當於租金之
23 不當得利11,644,677元、積欠租金21萬元，及其中8,901,00
24 0元自111年5月21日起、其中21萬元自111年5月20日起、其
25 中2,743,677元自111年10月18日起，均至清償日止，按週年
26 利率5%計算之利息，以及自111年8月1日起至遷讓返還系爭
27 占用部分之日止，按月給付466,000元相當於租金之不當得
28 利，另給付違約金2,354,839元，及自111年8月1日起至遷讓
29 返還系爭占用部分之日止，按月給付10萬元違約金，為有理
30 由，應予准許。原告逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。
31 另盧亞公司係有權占用系爭承租部分，則原告請求盧亞公司

給付自110年8月8日起至111年7月31日止相當於租金之不當得利或損害賠償，並應與愛麗絲公司就此段期間之不當得利或損害賠償負不真正連帶責任，即乏所憑，為無理由，應予駁回。

七、原告、愛麗絲公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之；至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 1 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

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 12 月 1 日
書記官 林立原

附表1（原起訴聲明）

第一項	被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物）、新北市○○區○○路0段000巷0號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物）2建物與上開建物共有部分之地下第二層停車位9格遷讓返還予原告。
第二項	被告應給付原告8,901,000元，及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，並應自111年5月8日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告989,000元；如其中任一被告已履行上開給付義務，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。
第三項	愛麗絲公司應給付原告1,978,000元，及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，另

01

	應自110年8月8日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告989,000元。
第四項	願供擔保，請准宣告假執行。

02

附表2 (變更後訴之聲明)

03

第一項	愛麗絲公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物）、新北市○○區○○路0段000巷0號2樓（即新北市○○區○○○段000○號建物）2建物與上開建物共有部分之地下第二層停車位9格（車位編號27、28、29、30、94、95、96、97、98）遷讓返還予原告。
第二項	愛麗絲公司應給付原告11,644,677元，及自111年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。盧亞公司應給付原告11,644,677元，及自111年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如其中任一被告已履行上開給付義務，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。愛麗絲公司並應自111年8月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告989,000元。
第三項	愛麗絲公司應給付原告1,978,000元，及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，另應自110年8月8日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告989,000元。
第四項	願供擔保，請准宣告假執行。

附圖

