

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5410號

原告 伍揚投資股份有限公司

法定代理人 鄭立雄

訴訟代理人 鄭皓軒律師

複代理人 曾耀德律師

被告 秀光韓食有限公司

法定代理人 金秀奐

訴訟代理人 陳軍宇律師

複代理人 陳郁庭律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○○巷○號房屋及地下室騰空返還予原告。

被告應自民國一百一十二年十二月十九日起至返還第一項房屋及地下室之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟元，並至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零陸萬捌仟柒佰參拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣肆萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按期以新臺幣壹拾貳萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人陳秀郁就原為訴外人所有之臺北市

01 ○○區○○街000巷0號房屋及地下室（下稱系爭租賃物），  
02 於民國105年8月31日簽訂為期兩年之房屋租賃契約書（下稱  
03 系爭租約），並多次續租，被告與陳秀郁於111年6月21日簽  
04 訂續約同意書，約定每月租金為新臺幣（下同）12萬5,000  
05 元，租期延續至113年9月14日止。原告嗣於112年6月11日就  
06 系爭租賃物與陳秀郁簽有買賣契約並於112年8月2日辦妥所  
07 有權移轉登記，原告繼受為系爭租賃物之所有人同時亦繼受  
08 被告與訴外人陳秀郁間系爭租約之出租人地位，因原告對系  
09 爭租賃物另有規劃，故於112年8月8日依系爭租約第6條第1  
10 項約定，以存證信函向被告表示終止系爭租約之意，系爭租  
11 約將於112年10月9日終止，原告願給付被告1個月租金，並  
12 限期被告應於112年10月9日前騰空返還系爭租賃物予原告。  
13 詎被告屆期未騰空遷讓返還系爭租賃物，系爭租約既經原告  
14 於112年10月9日合法終止，雙方已無租賃關係，被告使用系  
15 爭租賃物即屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項前段  
16 規定請求被告返還系爭租賃物，另依系爭租約第8條第3項約  
17 定，原告併得請求被告給付按租金5倍計算之懲罰性違約金  
18 至遷移之日止。為此，爰依民法第767條第1項前段規定、系  
19 爭租約約定，訴請被告遷讓返還系爭租賃物並給付違約金等  
20 語。並聲明：(一)被告應將系爭租賃物騰空返還予原告。(二)被  
21 告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月  
22 分別給付原告62萬5,000元，並至清償日，按週年利率5%計  
23 算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告自陳秀郁繼受被告前已給付之押租保證金27  
25 萬元及至112年8月14日之租金，被告另已給付112年8月15日  
26 至112年9月14日之租金，並於112年9月7日就112年9月15日  
27 至113年7月14日之每月租金125萬元，為原告辦理清償提  
28 存，上開租金均經原告受領並開立發票。被告並無積欠租金  
29 達2個月以上情事，系爭租約第6條第1項約定應係針對承租  
30 人欲提前終止租約而設，並非規定出租人得提前終止租約，  
31 況該條規定違反民法第440條第1項、第2項、土地法第100條

01 第3款之強制規定而無效，故原告依該條約定終止系爭租約  
02 即屬無效。又買賣不破租賃之立法意旨為保障經濟上弱勢的  
03 承租人，使租賃契約以原契約內容仍存於受讓人與承租人之  
04 間，不致使承租人居無定所。原告欲調漲租金不成即逕行終  
05 止系爭租約，有悖於公共秩序或善良風俗而有權利濫用之情  
06 事，原告終止系爭租約行為實屬無效，系爭租約仍然有效存  
07 在，租期應至113年9月14日始屆滿，是原告主張被告無權占  
08 有，請求被告遷讓返還系爭租賃物並給付違約金，均無理  
09 由。縱認原告主張系爭租約已終止有理由，契約終止後即無  
10 債務不履行之可能，無請求違約金之餘地，再退步言，若認  
11 原告請求違約金為有理由，原告並未受有損害，原告請求以  
12 5倍租金計算之違約金，顯然過高，應予酌減等語置辯。並  
13 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣  
14 告免為假執行。

15 三、原告主張陳秀郁前為系爭租賃物之所有權人，被告與陳秀郁  
16 於105年8月31日簽訂為期兩年之系爭租約，並多次續租，被  
17 告與陳秀郁於111年6月21日簽訂續約同意書，約定每月租金  
18 為12萬5,000元，租期延續至113年9月14日止。嗣陳秀郁於1  
19 12年6月11日將系爭租賃物出售予原告，且已於112年8月2日  
20 辦妥所有權移轉登記，原告繼受為系爭租賃物之所有權人，  
21 並依民法第425條第1項、第2項規定，繼受被告與訴外人陳  
22 秀郁間系爭租約之出租人地位。又原告業於112年8月8日發  
23 函通知被告於同年10月9日終止系爭租約，願意給付被告1個  
24 月租金，該函業經被告收受；而被告自同年10月9日後，迄  
25 今仍占有系爭租賃物等情，為被告所不爭執（見本院卷第14  
26 4頁、235頁），並有系爭租約、107年9月10日、109年7月18  
27 日、111年6月21日續約同意書、系爭租賃物不動產買賣契約  
28 書、土地及建物所有權狀、112年8月8日台北三張犁674號存  
29 證信函附卷為證（見本院卷19至64頁），堪信為真。

30 四、得心證之理由：

31 原告主張系爭租約業於112年10月9日終止，被告迄未返還系

01 爭租賃物，爰依民法第767條第1項規定、系爭租約第8條第3  
02 項約定，請求被告將系爭租賃物騰空返還予原告，並至遷讓  
03 返還之日止，按月給付違約金62萬5,000元萬等情，為被告  
04 所否認，並以前詞置辯。茲查：

05 (一)系爭租約業經原告行使終止權，而於112年10月9日終止。

06 1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿  
07 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規  
08 定，先期通知，民法第453條定有明文。次按解釋契約，固  
09 須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契  
10 約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨  
11 契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判決意旨  
12 參照）。又系爭租約第6條「期前終止」第1項約定：「雙方  
13 如擬提前終止租約時，需於貳個月前通知對方，提出終止之  
14 一方需無條件賠償對方壹個月租金，並不得向甲方（即出租  
15 人）請求租金償還、遷移費、補貼裝璜費等及其他任何名義  
16 之權利金，而應無條件將房屋照原狀交還甲方，雙方不得異  
17 議。」。依上開契約之約定文義觀之，契約之當事人顯均同  
18 意兩造於租約期限屆滿前，有不問任何理由而提前終止系爭  
19 租約之權利，終止契約者應於2個月前通知對方，並給付對  
20 方1個月之租金。上開契約文義已明確表示當事人真意，無  
21 須別事探求，即不得反捨契約文字而更為曲解為「不得」於  
22 期限屆滿前提前終止租約，或僅有承租人始得提前終止租  
23 約。

24 2.系爭租約雖定有期限，惟兩造於簽約時，即合意租期屆滿  
25 前，契約之當事人均可提前終止契約，則原告自得於租賃期  
26 限屆滿前終止系爭租約。又終止權之性質，係屬形成權一  
27 種，而形成權係賦予一方當事人得依其單方之意思表示，使  
28 法律關係之效力得以消滅，且此項意思表示即無須得他方當  
29 事人之同意。原告主張其於112年8月8日發函予被告為終止  
30 系爭租約之意思表示，表明依系爭租約第6條第1項約定，提  
31 前2個月通知被告將於112年10月9日終止系爭租約，並願意

01 給付被告1個月租金，該函業經送達被告知悉等情，為被告  
02 所不爭執，如前所述，堪認原告已合法行使系爭租約第6條  
03 第1項約定之終止權，並符合民法第453條關於定有期限租賃  
04 契約當事人之一方於期限屆滿前終止契約之相關規定。準  
05 此，系爭租約應於112年10月9日發生終止之效力。

06 3.被告雖抗辯系爭租約第6條第1項約定規定違反民法第440條  
07 第1項、第2項、土地法第100條第3款之強制規定而無效，另  
08 違反買賣不破租賃為保障經濟上弱勢的承租人之立法意旨，  
09 有悖於公共秩序或善良風俗而有權利濫用之情事，且原告於  
10 行使終止權後仍收取被告給付之租金，原告終止系爭租約不  
11 合法云云，然：

12 (1)民法第453條既已明文規定，定有期限之租賃契約，當事人  
13 得約定於期限屆滿前終止契約，則系爭租約第6條第1項之約  
14 定，自不得謂有民法第71條所舉無效之原因。況本件係原告  
15 行使期前終止權，與被告是否已經遲延繳納租金而需適用民  
16 法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定無涉，  
17 被告將之混為一談，顯屬誤解。

18 (2)民法第425條第1項規定意旨，在於維持租賃契約之安定性及  
19 保障承租人之權益，不至於因租賃物所有權之變更，即提前  
20 消滅占有使用租賃物之合法權源，並非對系爭租約第6條第1  
21 項約定期前終止權之限制。被告抗辯原告依系爭租約第6條  
22 第1項約定行使終止權，有悖於公共秩序或善良風俗而有權  
23 利濫用之情事云云，自屬無據。

24 (3)又押租金之交付或被告是否同意原告提前終止，均不影響原  
25 告依系爭租約約定提前終止之權利，被告於原告行使終止權  
26 仍給付租金，亦僅生原告應依民法第454條規定，返還終止  
27 後始到期租金之問題，與原告得否行使約定期前終止權無  
28 關，被告抗辯，顯無可採。

29 (二)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭  
30 租賃物，為有理由。

31 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

01 民法第767條第1項前段定有明文。查兩造間系爭租約雖定有  
02 期限，惟原告於期限屆至前，依系爭租約第6條第1項約定，  
03 已合法終止租賃關係，系爭租約業於112年10月9日因終止而  
04 消滅，經本院認定如上，則被告自112年10月10日起已無合  
05 法占有系爭租賃物之權源，被告迄未返還系爭租賃物，自屬  
06 無權占有，是原告依上開規定，請求被告遷讓返還系爭租賃  
07 物，即屬有據。

08 (三)原告依系爭租約第8條第3項約定，請求被告自起訴狀繕本送  
09 達翌日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付租金5倍  
10 計算之違約金62萬5,000元，有無理由？被告請求酌減，有  
11 無理由？

12 1.查系爭租約第8條第3項約定：「乙方（即被告）應於租賃屆  
13 滿或終止契約時，將租賃標的按原狀點交予甲方（即原  
14 告），不得藉詞推諉或主張任何權利... 乙方如不遵期交無  
15 時，甲方有權為斷水、斷電之處分，並得向乙方請求按租金  
16 五倍計算之懲罰性違約金至遷移之日為止」。系爭租約業於  
17 112年10月9日經原告合法終止，被告迄未返還系爭租賃物，  
18 已如前述，則原告依上開約定，請求被告至遷移之日為止，  
19 按月給付違約金，自屬有據。

20 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
21 252條定有明文。次按違約金是否相當，應依一般客觀事  
22 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標  
23 準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌  
24 予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異  
25 （最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。再按違  
26 約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不  
27 履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請  
28 求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制  
29 罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得  
30 請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是  
31 否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損

01 害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟  
02 狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債  
03 權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者  
04 則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違  
05 約時之一切情狀斷之（最高法院109年度台上字第1013號判  
06 決意旨參照）。觀系爭租約第8條第3項約定，已明載該條違  
07 約金約定之性質屬懲罰性違約金，且兩造於本院審理時均不  
08 爭執該違約金性質，揆諸前開說明，如被告未依債務之關係  
09 所定之債務履行時，原告無論損害有無，皆得請求之。本院  
10 審酌本件被告自系爭租約終止後，仍無權占用系爭租賃物所  
11 致原告之損害、所失利益，通常即為原告就系爭租賃物相當  
12 於租金之收益，而被告於原告行使終止權後，於兩造爭執期  
13 間，仍按系爭租約約定之租金數額，將112年9月15日至113  
14 年7月14日之租金，為原告辦理清償提存並經原告受領在  
15 案，並考量懲罰性違約金性質上所應有促使依契約履行效  
16 力，及被告違約情節、兩造社會地位及其他一切客觀經濟情  
17 況等情，本院認應將系爭租約第8條第3項約定之違約金酌減  
18 為按租金1倍即12萬5,000元計算，始為允當，原告逾此部分  
19 之違約金請求即不應准許。

20 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭租約約  
21 定，請求(一)被告應將系爭租賃物騰空返還予原告；(二)被告應  
22 自起訴狀繕本送達翌日即112年12月19日（見本院卷第99  
23 頁）起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付原告12萬5,  
24 000元，並至清償日，按週年利率5%計算之法定遲延利息，  
25 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁  
26 回。

27 六、原告勝訴部分，兩造均陳明供擔保請准宣告假執行或免為假  
28 執行，於法並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。又原告  
29 敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

30 七、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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

04 民事第一庭 法 官 熊志強

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

09 書記官 蔡斐雯