

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6568號

原告 林憲章

訴訟代理人 黃繼儂律師

陳敦豪律師

被告 福久產物管理有限公司

法定代理人 王仁福

訴訟代理人 吳宏山律師

被告 樺達哲興業有限公司

紅礪企業有限公司

上二人共同

法定代理人 蔡青偉

訴訟代理人 蔡福興

李志聖律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年8月11日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告福久產物管理有限公司應將如附表編號1所示（位置如附圖  
所示）建物騰空遷讓返還原告。

被告福久產物管理有限公司應給付原告新臺幣壹拾肆萬伍仟伍佰  
壹拾貳元，及自民國一百一十三年十一月二十日起至清償日止，  
按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百一十三年十一月  
一日起，至騰空返還第一項建物之日止，按月於次月一日給付原  
告新臺幣壹萬捌仟零捌元，並自各期應給付日之翌日起至清償日  
止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告樺達哲興業有限公司應給付原告新臺幣參萬捌仟伍佰陸拾柒  
元，及自民國一百一十三年十一月二十日起至清償日止，按週年

01 利率百分之五計算之利息。

02 前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他項之被告於其給付  
03 範圍內免給付義務。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告福久產物管理有限公司負擔百分之五十六，被告  
06 福久產物管理有限公司、樺達哲興業有限公司連帶負擔百分之  
07 九，餘由原告負擔。

08 本判決第一項於原告以新臺幣伍萬元為被告福久產物管理有限公  
09 司供擔保後，得假執行。但被告福久產物管理有限公司如以新臺  
10 幣壹拾貳萬伍仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

11 本判決第二項前段於原告以新臺幣伍萬元為被告福久產物管理有  
12 限公司供擔保後，得假執行。但被告福久產物管理有限公司如以  
13 新臺幣壹拾肆萬伍仟伍佰壹拾貳元為原告預供擔保，得免為假執  
14 行。第二項後段所命各期給付，於原告以新臺幣陸仟元為被告福  
15 久產物管理有限公司供擔保後得假執行，但被告福久產物管理有  
16 限公司如以新臺幣壹萬捌仟零捌元為原告預供擔保後，得免為假  
17 執行。

18 本判決第三項於原告以新臺幣貳萬元為被告樺達哲興業有限公司  
19 供擔保後，得假執行。但被告樺達哲興業有限公司如以新臺幣參  
20 萬捌仟伍佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

## 22 事實及理由

### 23 壹、程序事項：

24 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
25 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  
26 訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前  
27 條之規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170  
28 條、第173條前段分別定有明文。被告福久產物管理有限公  
29 司（下稱福久公司）之法定代理人王仁福於本院審理中即民  
30 國113年12月31日死亡，雖福久公司尚未變更法定代理人，  
31 並未於本院最後言詞辯論期日前具狀聲明承受訴訟，惟福久

01 公司前業於訴訟中委任吳宏山律師為訴訟代理人（本院卷第  
02 131頁），依民事訴訟法第173條前段規定，不當然停止訴訟  
03 程序，先予敘明。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但三、擴  
05 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第  
06 255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或  
07 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為  
08 同法第256條所明定。本件原告起訴時聲明為：(一)福久公司  
09 應將附表所示建物騰空遷讓返還原告。(二)福久公司應給付原  
10 告新臺幣（下同）21萬2,072元，及自起訴狀繕本送達之翌  
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自113年11月1日  
12 起，至騰空返還第一項建物之日止，按月給付原告1萬8,008  
13 元，並自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算  
14 之利息。(三)被告樺達哲興業有限公司（下稱樺達哲公司）及  
15 紅礪企業有限公司（下稱紅礪公司）應將附表所示建物騰空  
16 遷讓返還原告。(四)樺達哲公司及紅礪公司應給付原告8萬1,0  
17 36元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
18 算之利息，及自113年11月1日起至騰空返還第一項建物之日  
19 止，按月給付原告9,004元，並自各期應給付日之翌日起至  
20 清償日止，按年息5%計算之利息。嗣經本院會同兩造及臺北  
21 市建成地政事務所（下稱建成地政事務所）測量人員於114  
22 年1月23日至現場履勘，並囑託建成地政事務所測量後繪製  
23 成土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷第185頁）。原告迭  
24 經變更前開聲明(一)、(三)附表之建物返還範圍、聲明(二)之請求  
25 金額，並就聲明(二)、(四)給付時間為補充，最後更正聲明如後  
26 貳、一、原告主張訴之聲明欄所示（本院卷第287至288  
27 頁），核原告所為上開有關給付時間之變更，將聲明特定給  
28 付時間，係屬不變更訴訟標的而補充其事實與法律上之陳  
29 述，其餘建物返還範圍、請求金額之變更，則係擴張或減縮  
30 其應受判決事項之聲明，依前開說明，應予准許，先予敘  
31 明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為臺北市○○區○○段○○段000地號（應有部分704/672407）及其上1264建號即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號房屋（下稱系爭大樓）2樓之21建物（即附表所示建物，其中附表編號1建物下稱系爭建物）之建物及土地所有權人。系爭建物竣工之初原規劃作為商店街使用，店鋪間均設有隔間，臨走道兩側設置電動鐵捲門，臨隔壁店鋪設置木質隔間，背靠水泥牆，有獨立配電（下稱鐵捲門等設置），而為獨立建物並設有獨立之建號。原告與福久公司於93年2月1日簽署承攬租賃契約（下稱第一份租約），約定將系爭建物全部出租給福久公司，租期5年。福久公司承租系爭建物及同棟2、3樓其他店鋪後，將隔間牆及獨立配電均拆除，再轉租給樺達哲公司與紅礪公司以經營紅礪餐廳之用（下稱紅礪餐廳）。租期屆滿後，雙方再續約5年至103年1月31日，嗣於103年2月1日再次續約並簽署租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自103年2月1日起至113年1月31日，租金每月8,000元（租約記載面積誤植為5.52坪，正確為5.64坪），每2年調整3%（至租期屆滿前最後一年之月租金為9,004元）。詎福久公司於112年12月28日片面寄發不續約通知，請原告自113年2月1日起與紅礪餐廳簽訂新租約。紅礪餐廳雖欲承租系爭建物，然其承租條件係將每月租金從9,004元調降為7,728元，並要求調租年限延長至5年，甚要求原告給予3個月裝修免租期，原告不同意將系爭建物以該承租條件出租予紅礪餐廳，紅礪餐廳自113年2月1日起無權占有系爭建物。原告與紅礪餐廳雖經萬華區調解委員會兩度調解，惟均無法就承租條件達成共識。嗣原告於113年9月26日寄發律師函予被告，惟均未獲被告置理。為此，爰依系爭租約第8條第2項、民法第214條、第431條第2項、第455條、第767條第1項前段、第179條之規定提起本件訴訟，請求福久公司將系爭建物騰空返還原告、並給付將系爭建物回復原狀所需費用即設置獨立隔間、獨立配電費用13萬1,250元及

01 違約金16萬2,072元；請求紅礪餐廳返還系爭建物予原告，  
02 並給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)福久公司應將附  
03 表編號1所示建物騰空遷讓返還原告。(二)福久公司應給付原  
04 告29萬3,322元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
05 按年息5%計算之利息，及自113年11月1日起，至騰空返還系  
06 爭建物之日止，按月於次月一日給付原告1萬8,008元，並自  
07 各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
08 (三)樺達哲公司及紅礪公司應將附表編號1所示建物騰空遷讓  
09 返還原告。(四)樺達哲公司及紅礪公司應給付原告8萬1,036  
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
11 之利息，及自113年11月1日起，至騰空返還系爭建物之日  
12 止，按月於次月一日給付原告9,004元，並自各期應給付日  
13 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保，  
14 請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)福久公司：

- 17 1. 原告請求伊將系爭建物騰空遷讓返還，惟福久公司於103年  
18 依轉租之約定，轉租系爭建物予樺達哲公司及紅礪公司（即  
19 紅礪餐廳）時，已將攤位點交予其占有、管理、使用。紅礪  
20 餐廳迄今仍未將系爭建物點交返還予福久公司。系爭建物既  
21 非伊現實占有中，伊顯有法律上之障礙無返還系爭建物之可  
22 能，是原告之主張顯無理由。況原告明知紅礪餐廳承租系爭  
23 建物經營餐廳多年，須整層連通使用，且願繼續承租並支付  
24 租金，然原告卻無視其他攤位所有權人之利益，影響紅礪餐  
25 廳整體之一致性，並造成管理上之不便。而原告收回系爭建  
26 物僅因每月租金相差1,276元，致未達成租賃合意，即率爾  
27 提起遷讓之訴，顯屬權利濫用之行為。
- 28 2. 原告主張系爭建物出租予福久公司時具有鐵捲門等設置，而  
29 請求伊給付將系爭建物回復原狀之費用13萬1,250元，然原  
30 告於91年間曾將系爭建物出租予訴外人映彩企業有限公司  
31 （下稱映彩公司），映彩公司係租下2樓整層樓以經營JAM美

01 髮店使用，系爭建物所在之2樓當時係已整層打通，無隔間  
02 之狀態。映彩公司退租後，原告出租系爭建物予伊時，係無  
03 鐵捲門等設置之狀態，且第一份租約及系爭租約中，亦無約  
04 定租約到期後應將系爭建物回復原狀。再者，原告就其主張  
05 系爭建物於93年間交付系爭建物予伊時，係有鐵捲門等設置  
06 之狀態，未舉證以實其說，片面稱伊應負回復鐵捲門等設置  
07 原狀之責，並請求回復原狀之費用，顯無理由。

08 3. 原告既係依損害賠償、不當得利與違約金等規定提起本件訴  
09 訟，自當確認原告所受損害之範圍。原告出租系爭建物至11  
10 3年1月31日租約到期時止，每月租金為9,004元，是原告損  
11 害範圍係每月9,004元之租金收益。原告請求被告給付之租  
12 金、相當於租金之不當得利，或違約金，應每月不逾9,004  
13 元，始符民法第216條、179條、第250條及第252條之規定。  
14 倘原告分別自三名被告，就同一占有行為獲得逾其損害之補  
15 償，即有違立法意旨。又原告既已向系爭建物之實際占有人  
16 即紅礮餐廳請求占有期間相當於租金之不當得利，自不得再  
17 向伊請求占有期間之租金，是原告起訴主張以租金之2倍計  
18 算違約金，顯有違誤，應予駁回。

19 4. 綜上所述，原告既未向伊請求相當於租金之不當得利，則表  
20 示原告與伊已合意，系爭建物於法律上已於租約到期時返還  
21 予原告。且伊事實上亦未占有系爭建物，原告向伊請求系爭  
22 租約約定之違約金，應無理由。況伊係因法律上之障礙而事  
23 實上無法交還系爭建物予原告，並無可歸責之事由，伊顯無  
24 違約。退步言之，倘認伊仍應負違約責任，原告以每月9,00  
25 4元為基礎，錯誤請求2倍違約金，實屬過鉅；又縱依系爭租  
26 約第8條第2項之約定，請求租金1倍之違約金，亦屬過高。  
27 雙方違約金之約定並非懲罰性違約金之性質，請求依民法第  
28 252條之規定酌減違約金至相當之數額。另原告尚持有伊為  
29 系爭租約支付之押金1萬6,560元，倘認原告主張伊應給付違  
30 約金為有理由，伊即以前揭債權為抵銷等語。並聲明：原告  
31 之訴及假執行之聲請均駁回。

01 (二)樺達哲公司、紅礪公司：

- 02 1. 本件向福久公司承租系爭建物，經營紅礪餐廳者為樺達哲公  
03 司，紅礪公司並未承租、使用或占用系爭建物，與本件訴訟  
04 無涉，原告向紅礪公司為請求並無理由。
- 05 2. 原告主張樺達哲公司、紅礪公司無權占有系爭建物，且出租  
06 予福久公司時具有鐵捲門等設置，並請求渠等將系爭建物騰  
07 空遷讓返還、給付其相當於租金之不當得利。惟樺達哲公司  
08 承租原告系爭建物所在之2樓時已是整層打通狀況，牆壁設  
09 有大型不銹鋼架及燈箱。原告提出之原證15係1樓之其他建  
10 物，實不得作為原告主張之證據；由原證15亦可知，1樓建  
11 物之上方亦有天花板、地坪，可證系爭建物當時亦為有天花  
12 板及地坪之狀態。原告既未證明其交付被告時之原狀為何，  
13 樺達哲公司自無拆除裝飾牆、地坪、天花板之責。退萬步  
14 言，承租人未將承租標的之裝潢拆除，與無權占有承租標的  
15 係屬二事，非謂裝潢未拆，即屬無權占有，是原告稱系爭建  
16 物立體空間區域有原來之裝飾牆、地坪、天花板等未拆除，  
17 即屬無權占有，顯有錯誤。又樺達哲公司自113年1月13日起  
18 即未再使用系爭建物，系爭建物前方與走道間有一空曠區  
19 域，樺達哲公司經營之餐廳亦未使用或經過。再者，系爭建  
20 物及二樓其他建物均無各自獨立之出入口、電梯、樓梯、走  
21 道等，而係共同使用上開公共設施，樺達哲公司既有承租二  
22 樓之其他建物，自有權使用上開公共設施而無違法占有情  
23 事。綜上所述，原告請求樺達哲公司與紅礪公司返還系爭建  
24 物、給付其相當於租金之不當得利，顯無理由。並聲明：(1)  
25 原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假  
26 執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)原告為臺北市○○區○○段○○段000地號（應有部分704/6  
29 72407）土地及其上系爭建物所有權人（本院卷第33至44  
30 頁）。

31 (二)原告與福久公司於93年2月1日簽署承攬租賃契約（即第一份

租約），約定將系爭建物全部出租給福久公司，租期5年，租期屆滿後，雙方再續約5年至103年1月31日，嗣於103年2月1日再次續約並簽署租賃契約書（即系爭租約），約定租期自103年2月1日起至113年1月31日，租金每月8,000元，每2年調整3%（本院卷第51至53頁）。

(三)福久公司於112年12月28日寄發不續約通知，請原告自113年2月1日起與紅礮餐廳簽訂新租約（本院卷第59頁）。

(四)原證1至13、15、18至21、福久公司被證1形式上真正（本院卷第138、318頁）。

#### 四、得心證之理由：

(一)原告依系爭租約第8條第2項、民法第455條前段之規定，請求福久公司將系爭建物騰空返還原告，有無理由？

1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第8條第2項約定：

「租賃契約到期，甲方（即原告）不同意續約乙方（即福久公司）應無條件交還甲方，如有拖延不交還時，乙方在拖延期間之租金應加倍計算租金。」系爭租約上開約定雖僅記載如原告不同意續約，福久公司應將系爭建物返還予原告，然於福久公司不同意續約者，福久公司亦應返還系爭建物，此乃當然之理。查，本件原告與福久公司所簽訂系爭租約，約定租期自103年2月1日起至113年1月31日，嗣福久公司於112年12月28日寄發不續約通知，請原告自113年2月1日起與紅礮餐廳簽訂新租約等情，已如前述，則福久公司既於租期屆滿前即發函予原告表明不再續約，其間就系爭建物之租賃關係，依前開規定，即於113年1月31日租期屆滿後消滅，原告據以請求被告將系爭建物騰空返還原告，自屬有據。

2. 福久公司雖辯稱：福久公司依轉租約定，轉租系爭建物予樺達哲公司及紅礮公司時已點交予其占有管理使用，系爭建物既非伊現實占有中，伊顯有法律上之障礙無返還系爭建物之可能，是原告之主張顯無理由云云。按承租人應以善良管理

人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第432條第1項、第455條分別定有明文。而承租人於租賃關係終止後，所負返還租賃物之義務，不因承租人放棄租賃物之占有或租賃物由第三人占有而消滅；又占有之移轉，因占有物之交付，而生效力。前項移轉，準用第761條之規定，民法第946條亦有明文。且按質權人、承租人、受寄人或基於其他類似之法律關係，對於他人之物占有者，該他人為間接占有人，亦為同法第941條所明定。本件系爭租約既已於113年1月31日屆期屆滿而消滅，福久公司依民法第455條規定及系爭租約第8條第2項約定，本即負有返還系爭建物予原告之義務。福久公司縱將系爭建物轉租而交付予樺達哲公司（樺達哲公司則否認現仍有占有系爭建物），依民法第941條規定，仍屬系爭建物之間接占有人，本件不論樺達哲公司有無占有系爭建物，依前開說明，不因系爭建物遭他人占有而使福久公司不負返還租賃物之義務，是福久公司抗辯系爭建物非伊現實占有，伊顯有法律上之障礙無返還系爭建物之可能云云，顯無足取。

3. 福久公司另抗辯：原告明知紅礪餐廳承租系爭建物經營餐廳多年，須整層連通使用，且願繼續承租並支付租金，然原告無視其他攤位所有權人利益，影響紅礪餐廳整體一致性，造成管理上之不便。而原告收回系爭建物僅因每月租金相差1,276元，致未達成租賃合意，即率爾提起遷讓之訴，顯屬權利濫用之行為云云。查，原告與福久公司於93年簽立第一份租約，租期自93年2月1日起至98年1月31日計5年（本院卷第51頁）；系爭租約自103年2月1日起至113年1月31日止計10年（本院卷第53頁），而於第一份租約及系爭租約第8條第2項均約定如原告不同意續約者，福久公司應無條件返還系爭建物等情，已如前述，堪認福久公司於第一份租約及系爭租約訂約時已考量租賃期限及到期須返還系爭建物予原告，原

告於上開租約屆滿時自有權收回系爭建物，福久公司則負有返還系爭建物之義務。再者，第一份租約第3條約定：「壹個月每坪新台幣壹仟元計算（含公設面積在內）。於每個月月初先繳，自第三起每二年調整3%。」、系爭租約第3條約定：「每月新台幣捌仟元整（含公設面積在內5.52坪）。於每個月月初先繳，自第三起每二年調整3%。」，是依上開約定，其間租約訂約後係每二年調升3%，而原告與福久公司未能繼續簽訂租約，依原告所陳係紅礮餐廳所提承租條件遠遜福久公司承租條件，每月租金改為每坪1,400元，即每月租金自9,004元調降為每月7,728元等語（本院卷第12頁），被告對上開無法續租系爭建物之原由未予爭執，應足信為實在。酌以系爭租約於103年訂約時起系爭建物附近土地價格確有攀升，則原告因被告方面欲調降其租金而不欲與紅礮餐廳繼續簽立租賃契約，核屬締約自由，難認原告有何福久公司所指權利濫用情事，是福久公司此部分抗辯，亦不足採。

(二)原告依系爭租約第8條第2項、民法第431條第2項、第455條後段、第214條之規定，請求福久公司給付將系爭建物回復原狀，即設置獨立隔間及獨立配電之費用13萬1,250元，有無理由？原告並依系爭租約第8條第2項，請求福久公司給付違約金16萬2,072元，有無理由？

1. 有關原告請求福久公司給付將系爭建物回復原狀，即設置獨立隔間及獨立配電之費用13萬1,250元部分：

(1)原告主張系爭建物自68年竣工時，即為具有隔間牆之獨立店鋪，具鐵捲門等設置，原告自68年購入後於69年起於該處經營西裝布料生意，至74年左右因店鋪搬遷至永樂市場，系爭建物即維持鐵捲門等設置之狀態，暫予閒置云云，提出竣工圖影本為證（本院卷第45頁）。被告則否認系爭建物原狀係具有鐵捲門等設置之狀態。按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第432條第1項及第455條分別定有明文。又承租人

01 返還租賃物時，應以合於契約之返還狀態，返還於出租人，  
02 租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有  
03 何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方  
04 法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之  
05 程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有  
06 狀態。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租  
07 人應以合於契約之應有狀態返還。本件原告主張被告對於系  
08 爭建物未回復原狀一節，被告就原狀為何有所爭執，自應由  
09 被告依民事訴訟法第277條第1項前段規定就系爭建物之原狀  
10 負舉證責任。

11 (2)查，原告與福久公司於93年2月1日所簽立第一份租約略載：  
12 「茲因甲方所有如下攤位，與同樓其他攤位共同出租乙方營  
13 業使用之事，經雙方同意訂立本契約，其條件如下：  
14 ……」。其內容僅約定租賃標的、期限、租金、保證金、福  
15 久公司應以善意管理人保護房屋安全、原告同意福久公司將  
16 系爭建物轉租他人、修繕義務人、違約處罰、特約條件（稅  
17 捐負擔、水電及瓦斯、營業稅負擔），及付租方式，其上並  
18 未記載系爭建物原狀為何，系爭租約內容除租期及租金外，  
19 其餘內容大同小異，而於第一份租約及系爭租約第9條第3款  
20 均記載：「乙方遷出時，如有遺留傢俱、雜物不搬者，由乙  
21 方負責處分。」並未特別就被告於租期屆滿或終止租賃關係  
22 後，返還系爭建物時所負回復原狀義務有所約定。又被告抗  
23 辯原告於91年間曾將系爭建物出租予映彩公司，該公司係租  
24 下2樓整層樓經營美髮店使用，當時2樓係整層打通而無隔間  
25 狀態，映彩公司退租後，原告出租系爭建物予伊時係無鐵捲  
26 門等設置之狀態等語。而提出映彩公司與訴外人楊蔣政正等  
27 人之租賃契約書影本為證（本院卷第129至130頁）。原告固  
28 否認有出租予映彩公司，然即便被告上開抗辯有關原告曾有  
29 出租系爭建物予映彩公司，映彩公司當時係承租2樓整層一  
30 節不足取，仍應由原告就系爭建物之原狀為何負舉證責任。  
31 而就原告本件所提出之竣工圖，觀之竣工圖所繪內容，系爭

建物固有鐵捲門及隔間等，然該竣工圖為臺北市政府工務局於68年間所發照系爭大樓之竣工圖，迄今業已40餘年，而依原告自陳於68年購入系爭建物後，自69年起經營西裝布生意，至74年間因店鋪搬至永樂市場後暫予閒置等語（本院卷第142頁），則自74年起至93年2月1日止18、19年間其狀態為何，尚有疑義。參酌第一份租約及系爭租約均記載其所有系爭建物之攤位與同樓其他攤位共同出租福久公司營業使用，且原告同意系爭建物轉租予第三人（本院卷第51、53頁），而系爭大樓二樓自93年起即整層經營紅磡餐廳多年，原告就此應難諉為不知，依其情形應已得知系爭建物が在竣工時原有之鐵捲門等設置均已被移除，然無論是93年簽訂之第一份租約，或103年簽訂之系爭租約，均未曾就第一份租約及系爭租約原狀有所記載。果系爭建物於出租予福久公司時之原狀為具有鐵捲門及隔間之狀態，第一份租約及系爭租約豈有完全未記載系爭建物應回復原狀之內容？再依前開說明，本件應由原告就其主張系爭建物之原狀負舉證責任，即便被告上開所辯不足採，亦不能因此即認原告主張系爭建物之原狀為具有鐵捲門等設置一節為實在，是本院尚無從僅憑竣工圖即認該竣工圖內容確係原告出租系爭建物予福久公司之原狀，此外，原告就系爭建物原狀部分未能提出其他證據證明，則原告主張福久公司應給付其將系爭建物回復原狀，即設置獨立隔間及獨立配電之費用13萬1,250元，尚不足取。

2. 有關原告系爭租約第8條第2項，請求福久公司給付違約金16萬2,072元部分：

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之詞句，民法第98條定有明文。又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

01 依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，同法第250條亦  
02 有明文。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行  
03 之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債  
04 權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，  
05 此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目  
06 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違  
07 約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事  
08 人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當  
09 事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的  
10 之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明  
11 (最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照)。

12 (2)查，系爭租約第8條第2項固約定：「租賃契約到期，甲方不  
13 同意續約乙方應無條件交還甲方，如有拖延不交還時，乙方  
14 在拖延期間之租金應加倍計算租金。」惟系爭租約若經當事  
15 人一方表示不同意續租者，於系爭租約租期屆滿時起，其間  
16 之租賃關係即已消滅，出租人自無從再依該租賃關係請求給  
17 付租金。本件因福久公司於112年12月28日寄發不續約通知  
18 予原告，系爭租約因租期屆滿而消滅，原告得依上開約定及  
19 民法第455條前段規定請求返還租賃物，已如前述，則原告  
20 與福久公司間就系爭租約之租賃法律關係既因租期屆滿而消  
21 滅，縱福久公司於租賃關係消滅後仍有拖延不交還情形，原  
22 告對福久公司亦無所謂租金請求可言，是系爭租約第8條第2  
23 項所謂「拖延期間之租金應加倍計算租金」等語，應屬違約  
24 金之約定。惟系爭租約第8條第2項既未明訂為懲罰性違約  
25 金，更未約定原告仍得就同一事由再請求賠償因債務不履行  
26 而生之其他損害，是堪認系爭租約第8條第2項所約定者乃損  
27 害賠償總額預定性質無誤，原告主張屬懲罰性違約金云云，  
28 尚無足取。

29 (3)原告主張福久公司應按系爭租約第8條第2項約定給付其按租  
30 金2倍計算之違約金，為福久公司所否認。查，系爭租約第8  
31 條第2項後段係約定有關遲延返還系爭建物者，福久公司應

按租金數額加倍給付原告違約金，然該條係約定租期屆滿後，原告不同意續約時，福久公司如有拖延不交還時，拖延期間按租金數額加倍計算違約金。本件雖係福久公司通知原告不續約，然不論係原告或福久公司通知不續約，福久公司於系爭租約租期屆時後應依民法第455條前段規定及系爭租約第8條第2項約定返還系爭建物之義務均相同，福久公司於租期屆滿而原告通知福久公司不續約時，福久公司尚應給付違約金，則於福久公司主動通知原告不續約時，福久公司對應返還租賃之系爭建物當更有所準備及認知，而於其主動通知原告不續約卻拖延不返還系爭建物時，益應加倍計算違約金，是系爭租約第8條第2項後段於福久公司通知原告不續約時亦有其適用。又原告主張系爭租約於租期屆滿前最後1年租金為9,004元一節，已提出存摺影本為證（本院卷第55至57頁），福久公司對此節未予爭執，堪信為真正。則福久公司即應依系爭租約第8條第2項約定給付原告每月9,004元2倍之違約金，即1萬8,008元。系爭租約係於113年1月31日屆滿，自113年2月1日至113年10月31日止計9個月，以每月1萬8,008元計算，計為16萬2,072元，是原告請求福久公司給付16萬2,072元，及自113年11月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付1萬8,008元，應屬正當。

- (4)福久公司抗辯：原告請求2倍違約金實屬過鉅，其違約金過高，請求依民法第252條規定酌減違約金至相當之數額等語。按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。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

01 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  
02 高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依  
03 辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當  
04 事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已  
05 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害  
06 之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決  
07 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公  
08 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高  
09 情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事  
10 人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符  
11 契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定  
12 之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不  
13 利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙  
14 交易安全及私法秩序之維護（最高法院84年度台上字第978  
15 號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。福久公司固辯  
16 稱原告請求之違約金過高，惟未提出任何事證以實其說，且  
17 福久公司迄未將系爭建物返還原告，致原告無法使用收益，  
18 原告請求上開違約金，觀諸一般客觀事實及社會經濟狀況，  
19 依本件情形，尚難認有過高或不合理之處，是福久公司請求  
20 酌減違約金，尚不足採。

21 (5)復按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
22 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
23 項本文定有明文。再，押租金在擔保承租人租金之給付及租  
24 賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他  
25 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力  
26 （最高法院108年度台上字第128號判決意旨參照）。福久公  
27 司抗辯其有押租金1萬6,560元可供抵償，即可為抵銷，則原  
28 告可對被告請求之16萬2,072元經扣抵後，尚得請求之金額  
29 為14萬5,512元（計算式：162,072-16,560=145,512）。

30 (三)樺達哲公司、紅礪公司是否無權占有系爭建物？若有，則原  
31 告依民法第767條第1項前段之規定，請求樺達哲公司、紅礪

01 公司將系爭建物騰空返還原告，有無理由？

- 02 1. 原告主張福久公司承租系爭建物轉租給樺達哲公司與紅礪公  
03 司以經營紅礪餐廳等語，樺達哲公司就有關向福久公司承租  
04 系爭建物一節不爭執，紅礪公司則否認有向福久公司承租系  
05 爭建物，並均否認自113年2月1日起無權占有系爭建物。本  
06 件紅礪公司既有否認向福久公司承租系爭建物，且其等均否  
07 認有占有系爭建物，依民事訴訟法第277條規定，應由原告  
08 就此主張負舉證責任。查，原告就其主張樺達哲公司曾占有  
09 系爭建物部分，已提出照片為證（本院卷第84至91頁）。而  
10 本件經本院到場履勘結果為：現場係紅礪餐廳的營業場所，  
11 位於所屬建物2樓，原告所主張的店舖位置係位於樓梯旁，  
12 現場經以透明屏風與其他桌位相隔等情，有勘驗筆錄可憑  
13 （本院卷第177頁）。依原告於本院履勘經地政人員標記大  
14 概位置而由原告以膠布標記系爭建區域（本院卷第178頁）  
15 後所拍攝之照片（本院卷第247頁）顯示，原告系爭建物大  
16 致位於靠近消防栓附近木質地板之範圍，而依原告提出於11  
17 3年2月11日、3月17日、4月21日、5月18日、6月30日、7月2  
18 8日照片顯示，紅礪餐廳於系爭建物部分仍設有桌位，嗣於8  
19 月25日、9月17日雖以鏤空屏風將系爭建物範圍與其他桌位  
20 區隔而撤掉該部分桌位，但仍將該部分作為客人候位之區  
21 域，至原告於113年10月10日拍攝時始見其已空出系爭建物  
22 區域未予使用。本院參酌上開原告提出之照片，足認樺達哲  
23 公司至少有自113年3月1日至113年9月17日止占用系爭建物  
24 區域。至紅礪公司既已否認紅礪餐廳為其經營，原告就此部  
25 分則未能提出其他確切之證據證明紅礪餐廳為紅礪公司所經  
26 營，則原告主張紅礪公司有無權占有系爭餐廳一節，即難遽  
27 予採信。又依上開原告提出之113年10月10日照片所示，本  
28 件樺達哲公司既未繼續占有系爭建物，且經本院履勘時其亦  
29 未占有系爭建物範圍，已如前述（紅礪餐廳於本院履勘時營  
30 業時使用範圍即如本院卷第247頁照片所示），可見樺達哲  
31 公司現已無占有系爭建物，而原告復不能證明紅礪公司有占

01 有系爭建物，則原告請求依民法第767條第1項前段之規定，  
02 請求樺達哲公司、紅礮公司將系爭建物騰空返還原告，尚屬  
03 無據。

04 (四)原告依民法第179條規定，請求樺達哲公司、紅礮公司給付  
05 原告8萬1,036元，及自113年11月1日起起至返還系爭建物時  
06 止，按月給付原告9,004元相當於租金之不當得利，並至清  
07 償日止，加計年息5%計算之利息，有無理由？

08 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  
09 益。民法第179條前段定有明文。無權占有他人房地，可能  
10 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而所謂相當於租  
11 金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而  
12 僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收  
13 取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有  
14 相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以  
15 若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則  
16 此項相當租金利益之認定，可參酌原先出租時之租金數額，  
17 不受法定租金額之限制。次按數債務人基於不同之債務發生  
18 原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義  
19 務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任者，為不真正  
20 連帶債務。

21 2. 本件系爭建物係福久公司承租後，再轉租予樺達哲公司作為  
22 紅礮餐廳營業使用，系爭租約於113年1月31日租期屆滿後，  
23 樺達哲公司仍繼續占用至113年9月17日，即屬無權占有系爭  
24 建物而獲有相當於租金之利益，致原告因此受有無法使用收  
25 益系爭建物之損害，原告自得依民法第179條前段規定，請  
26 求樺達哲公司給付自113年2月1日起至113年9月17日止相當  
27 於租金之不當得利。而系爭建物於113年1月31日租期屆滿前  
28 係原告以每月9,004元出租予福久公司後，再由福久公司轉  
29 租予樺達哲公司，依一般情形，福久公司轉租予樺達哲公司  
30 之租金，依常情而言應不低於系爭租約，而系爭大樓係位於  
31 西門町，樺達哲公司經營紅礮餐廳作為營業使用，依其情

01 形，原告主張樺達哲公司無權占有系爭建物所受不當得利為  
02 每月9,004元，應可採信。依此計算，樺達哲公司自113年2  
03 月1日起至113年9月17日止占有系爭建物所受相當於租金之  
04 不當得利計為7萬7,134（計算式： $9,004 \times \left[8 + \frac{17}{30}\right] = 77,134$ ，元以下四捨五入）。惟本件原告主張其就紅礪餐廳無權  
05 占有系爭建物而受有利益致受有損害部分，係請求樺達哲公  
06 司與紅礪公司共同給付，亦即係請求上開二公司就前揭期間  
07 所受不當得利各負1/2給付責任，則原告依不當得利請求樺  
08 達哲公司給付3萬8,567元（計算式： $77,134 / 2 = 38,567$ ），  
09 即屬正當。又原告既不能證明紅礪公司有所主張無權占有  
10 系爭建物之情事，則其依民法第179條有關不當得利之法律  
11 關係請求紅礪公司給付所受不當得利，核屬無據。

- 12  
13 3. 按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之  
14 發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一  
15 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正  
16 連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即  
17 應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償。  
18 本件原告以福久公司於系爭租約租期屆滿後仍繼續占用系爭  
19 建物，依系爭租約第8條第2項請求福久公司給付其占用系爭  
20 建物之損害賠償總額預定性之違約金，及依民法第179條規  
21 定請求樺達哲公司按月給付所占有系爭建物相當於租金之不  
22 當得利，就原告而言均係基於填補其所有系爭建物遭福久公  
23 司、樺達哲公司占用所受損害之同一目的，依上開說明，福  
24 久公司、樺達哲公司中一人為給付，他債務人應同免責任。

25 五、綜上所述，原告依系爭租約第8條第2項、民法第455條前段  
26 之規定，請求福久公司將系爭建物騰空返還原告，及給付14  
27 萬5,512元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月20日（本  
28 院卷第111頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自113  
29 年11月1日起至返還系爭建物之日止，按月於次月1日給付1  
30 萬8,008元，並自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年  
31 息5%計算之利息；及依民法第179條規定，請求樺達哲公司

給付3萬8,567元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月20日（本院卷第113、115頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許，原告就福久公司、樺達哲公司前開請求違約金及不當得利等關於金錢給付部分，其債務發生原因不同，然給付目的則屬同一，為不真正連帶債務，是福久公司、樺達哲公司對原告就金錢給付部分雖各負全部給付義務，但因其中任一人為給付，他債務人即應於給付範圍同免給付義務。至原告逾上開部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告與福久公司、樺達哲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。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法79條但書、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 9 月 15 日  
民事第二庭 法 官 蔡政哲

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 114 年 9 月 15 日  
書記官 林鈞婷

附表：

| 編號 | 門牌                           | 種類           | 建號                                  | 面積<br>(平方公尺) | 權利範圍        |
|----|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
| 1  | 臺北市○○區<br>○○路○段000<br>號2樓之21 | 建物           | 臺北市○○區○○<br>段○○段0000○號<br>(原5350建號) | 7.04         | 1/1         |
| 2  | 同上                           | 共有建物<br>(公設) | 臺北市○○區○○<br>段○○段0000○號              | 3216.87      | 1162/321687 |

