

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第523號

原告 方有義
訴訟代理人 莊勝榮律師
被告 文華物流有限公司

兼
法定代理人 陳國晉
被告 四季物產有限公司

法定代理人 戴安娜 CALDERON GONZALEZ DANNIA GRISSEL

共同
訴訟代理人 彭之麟律師
複代理人 何子豪律師
林楷傑律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣48萬1,613元，及自民國114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告文華物流有限公司、四季物產有限公司應連帶給付原告新臺幣17萬8,065元，及自民國114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶給付31%、被告文華物流有限公司、四季物產有限公司連帶給付11%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣16萬1,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣48萬1,613元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣6萬元為被告文華物流有限公

01 司、四季物產有限公司供擔保後，得假執行；但被告文華物
02 流有限公司、四季物產有限公司以新臺幣17萬8,065元為原
03 告預供擔保，得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第
09 255條第1項但書第3款規定自明。原告起訴時之聲明為：(一)
10 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號、7號
11 之1、7號之2房屋（下合稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並
12 自民國114年1月1日起至返還系爭房屋之日止，每日連帶給
13 付原告新臺幣（下同）2,936元，及按年息5%計算之利息。
14 (二)被告應自114年1月6日起至返還系爭房屋之日止，每日連
15 帶給付原告2,936元，及按年息5%計算之利息。(三)願供擔保
16 請准宣告假執行。嗣兩造經本院移付調解，就請求遷讓返還
17 房屋部分成立調解，原告並減縮其餘除假執行聲請以外之聲
18 明為：(一)被告應連帶給付原告157萬1,818元，及自114年10
19 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應自
20 114年11月11日起至清償日止，按日連帶給付原告2,581元
21 （見本院卷第393頁），依上開規定，應予准許。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：原告於112年5月22日向訴外人林俊傑購入系爭房
24 屋，並與系爭房屋原承租人即被告文華物流有限公司（下稱
25 文華公司）、四季物產有限公司（下稱四季公司，與文華公
26 司合稱文華2公司）簽立租賃契約（下稱系爭租約），租賃
27 期間為113年6月1日至115年5月31日，每月原告實收租金為8
28 萬元，被告文華2公司應於每月1日前支付租金，至遲應於每
29 月5日前繳納，且被告文華2公司對原告負連帶保證之責，被
30 告陳國晉並為系爭租約之連帶保證人。詎被告文華2公司自
31 114年1月起即未繳納租金，並已欠繳超過2個月租金，原告

01 遂於114年2月13日發函催告繳納租金並終止系爭租約，被告
02 置之不理，原告再次於114年8月19日發函催告被告繳納租金
03 並終止系爭租約，然被告文華2公司仍繼續無權占用系爭房
04 屋，迨至114年10月27日始遷讓返還系爭房屋，計至114年10
05 月27日被告文華2公司積欠之租金及相當於租金之不當得利
06 或損害賠償共77萬4,289元；被告文華2公司並應依系爭租約
07 第3條約定給付欠繳114年1月租金之違約金，即自114年1月6
08 日起按日給付原告2,581元（114年1月6日至114年11月10日
09 共積欠違約金79萬7,529元）。被告陳國晉為系爭租約之連
10 帶保證人，且亦與被告文華2公司共同為前開無權占用系爭
11 房屋之侵權行為，應負連帶賠償責任。爰依系爭租約第3
12 條、民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定
13 提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付原告157萬1,818
14 元（計算式：77萬4,289+79萬7,529=157萬1,818元），及自
15 114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被
16 告應自114年11月11日起至清償日止，按日連帶給付原告
17 2,581元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：被告文華2公司前於112年7月12日向原告承租系
19 爭房屋作為經營餐廳之用，租期為112年7月12日至113年5月
20 31日，然原告於此期間已知悉系爭房屋部分空間屬違建（下
21 稱系爭違建），並經主管機關命原告拆除系爭違建，且系爭
22 違建範圍已影響被告文華2公司經營餐廳，原告卻未告知被
23 告文華2公司上情，竟於113年5月15日再次與被告簽訂系爭
24 租約，原告實有不能於租賃期間確保系爭房屋合於使用收益
25 狀態之情事。被告於113年11月13日主管機關在系爭房屋張
26 貼自行拆除違建通知單時，始知悉上情，並由訴外人即被告
27 文華2公司之員工趙翊蓁於113年12月27日寄發存證信函（下
28 稱系爭信函）通知原告協商，提供合於契約約定可經營餐廳
29 之租賃物，並就給付租金義務為同時履行抗辯，在原告未提
30 供合於契約約定之租賃物前，被告文華2公司即無給付租金
31 之義務，原告自不得以被告文華2公司欠繳租金而終止系爭

01 租約並請求給付租金、相當於租金之不當得利或損害賠償及
02 違約金。況系爭租約之違約金約定顯屬過高，應予酌減。又
03 被告文華2公司就系爭租約有給付原告保證金即押租金21萬
04 元，亦應予抵銷原告之本件請求等語，資為抗辯，並聲明：
05 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
06 擔保請准宣告免為假執行。

07 三、經查，原告為系爭房屋所有權人，兩造於113年5月15日簽立
08 系爭租約，由被告文華2公司向原告租賃系爭房屋，租賃期
09 間為113年6月1日至115年5月31日，每月原告實收租金為8萬
10 元，被告文華2公司應於每月1日前支付租金，至遲應於每月
11 5日前繳納，且被告文華2公司對原告負連帶保證之責，被告
12 陳國晉並為系爭租約連帶保證人等情，為兩造所不爭執，並
13 有系爭租約、系爭房屋建物謄本（見本院卷第13至37頁）可
14 證，堪信為真實。

15 四、原告主張被告文華2公司欠繳超過2個月租金，經原告終止租
16 約後仍繼續無權占用系爭房屋，應依系爭租約第3條約定、
17 民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定，連
18 帶給付計至114年10月27日積欠之租金及相當於租金之不當
19 得利或損害賠償共77萬4,289元；被告文華2公司並應依系爭
20 租約第3條約定給付欠繳114年1月租金之違約金，即自114年
21 1月6日起按日給付原告2,581元。被告陳國晉為系爭租約之
22 連帶保證人，且亦與被告文華2公司共同為前開無權占用系
23 爭房屋之侵權行為，應負連帶賠償責任等情，為被告所否
24 認，並以前詞置辯。經查：

25 (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
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
28 租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開
29 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
30 民法第440條第1項、第2項定有明文。次按承租人積欠租金
31 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人不得收回房

01 屋，土地法第100條第3款亦有明定。而土地法為民法之特別
02 法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應以經
03 扣抵擔保金後所積欠之租金額為要件，而不適用民法第440
04 條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。另按土地法
05 第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限
06 之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，
07 自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判決意旨參
08 照）。

09 (二)原告主張被告文華2公司自114年1月起即未繳納租金，原告
10 已於114年2月13日發函催告繳納租金並終止系爭租約，被告
11 於114年2月14日收受後置之不理，原告再次於114年8月19日
12 發函催告繳納租金並終止系爭租約，被告於114年8月20日收
13 受等語。經查：

14 1.系爭租約第5條約定：「乙方（即被告文華2公司）應於簽
15 訂本租約同時一併給付甲方（即原告）即新臺幣210,000
16 元整之保證金（甲方已收訖且金額無訛：【原告簽
17 名】），以作為其履行本契約義務之擔保。該保證金於乙
18 方在租約終止或屆滿時遷讓交還房屋並扣除其所積欠因租
19 賃該房屋所生之債務後，由甲方無息退還之」（見本院卷
20 第17頁），兩造復不爭執系爭租約第5條之款項性質為押
21 租金（見本院卷第436頁），揆諸前開規定及說明，被告
22 文華2公司所積欠之租金數額，於扣抵擔保金21萬元後達2
23 個月租金數額，原告方得終止系爭租約。

24 2.被告文華2公司自114年1月起即未繳納租金等情，固為兩
25 造所不爭執（見本院卷第164頁），然原告於114年2月13
26 日發函予被告終止系爭租約時，被告文華2公司所積欠之
27 租金數額僅11萬7,143元【計算式：8萬×(1+13/28)=11
28 萬7,143元，元以下四捨五入，下同】，扣抵擔保金21萬
29 元後，顯不足2個月租金數額，依上所述，原告114年2月
30 13日所為終止並不合法。而原告於本件114年5月2日起訴
31 後，於114年8月19日再次發函予被告終止系爭租約，被告

01 於114年8月20日收受等情，有原告民事起訴狀、114年8月
02 19日律師函及其回執（見本院卷第7至11頁、第361至366
03 頁）可考，則於原告114年8月19日終止時，被告文華2公
04 司經催告後仍欠繳之租金已達60萬9,032元【計算式：8萬
05 $\times (7+19/31) = 60$ 萬9,032元】，扣抵擔保金21萬元後為39
06 萬9,032元（計算式：60萬9,032-21萬=39萬9,032元），
07 已逾2個月租金16萬元，故原告於114年8月19日所為終止
08 應屬適法，是系爭租約業於被告114年8月20日收受時終
09 止，堪以認定。

10 (三)被告雖辯稱原告於簽立系爭租約前即已知悉系爭房屋存有系
11 爭違建，並經主管機關命拆除，且系爭違建範圍將影響被告
12 文華2公司經營餐廳，原告卻未告知被告文華2公司上情，竟
13 於113年5月15日與被告簽訂系爭租約，原告實有不能於租賃
14 期間確保系爭房屋合於使用收益狀態之情事，被告嗣於113
15 年11月13日始知悉上情，並由訴外人趙翊蓁於113年12月27
16 日寄發系爭信函通知原告協商，並就給付租金義務為同時履
17 行抗辯，在原告未提供合於契約約定之租賃物前，被告文華
18 2公司並無給付租金之義務，原告未合法終止系爭租約，系
19 爭租約至114年10月28日方合法終止等語。然查：

20 1.系爭違建固於112年11月21日經臺北市府都市發展局

21 （下稱都發局）以北市都建字第1126188569號函（見本院
22 卷第223至224頁）查報為違建，然都發局曾於112年11月
23 16日至現場拍攝系爭違建之室內現況照片，照片中包含餐
24 廳桌椅、水杯等室內擺設，該等照片並經附為查報案件附
25 件等情，有違建查報案件明細及現況照片（見本院卷第
26 211至221頁）可佐，足認都發局於查報時曾至現場拍攝系
27 爭違建照片，且照片拍攝範圍及於房屋之室內現況，而系
28 爭房屋於112年11月16日為被告文華公司占有使用中，此
29 有原告與被告文華公司112年7月12日租約（見本院卷第97
30 至109頁）可證，則被告文華公司實難諉謂不知系爭房屋
31 於112年11月間經主管機關查報系爭違建。而被告四季公

01 司與原告簽立系爭租約之代理人為被告文華公司之法定代
02 理人即被告陳國晉，此觀系爭租約（見本院卷第25頁）即
03 明，足見被告文華2公司實係於知悉系爭房屋存有系爭違
04 建之情形下，仍願與原告簽立系爭租約，被告辯稱原告故
05 意隱瞞系爭房屋存有系爭違建而與被告簽立系爭租約等
06 語，實屬無據。

07 2. 況被告所據為給付租金同時履行抗辯之系爭信函記載：

08 「我方於113年11月13日接獲臺北市政府都市發展局來
09 函，顯明我方承租之店面臺北市○○區○○路○段000
10 巷0號、7之1號、7之2號1樓前、旁（違建棚架外側）違
11 建，但我方承租時，出租人方有義先生未表明所承租之空
12 間有違建之實，且其範圍嚴重影響我方生財空間，其內部
13 空間為二間包廂及櫃台，倘若拆除我方將會損失包廂一間
14 及另間包廂僅剩現有空間三分之二，且門面及出入也會受
15 到嚴重影響，以致我方無法正常營業。目前已拆除違建之
16 棚架外側，已影響我方店面標的物，影響我方生意數日，
17 若再拆除違建空間，其營業損失無法想像，因此提出以下
18 聲明以利與出租人方有義先生協商。一、依照租賃契約第
19 十條第一項，因不可歸責我方之事由，致房屋之一部滅失
20 者，我方得以按滅失之部分，請求減少租金。因此倘若房
21 屋部分滅失，我方請求租金減至每月45000元。二、因承
22 租時未告知有違章建築，倘若須拆除須由出租人支付拆除
23 費、重新整修費、損失營業額及拆除期間內營運管銷，否
24 則將主張違反租賃契約提告損害賠償。三、再者，依照租
25 賃契約第十條第二項我方就其存餘部分不能達租賃之目
26 的，得以終止契約。因此倘若不能達租賃之目的，出租人
27 須歸還保證金，及支付我方搬遷費及搬遷期間內營運管
28 銷。四、出租人應當確保我方租賃營運期間，不得再被檢
29 舉或是建管局強拆違章建築，二者則維持租賃契約項目至
30 合約終止之時。則將依據租賃契約及相關法律規定，出租
31 人應保證出租物之合法性及適用性，且因出租人原因導致

01 我方遭受損失時，出租人有賠償責任。……」（見本院卷
02 第139至145頁），可見系爭信函僅提及請求減少租金、損
03 害賠償及確保系爭房屋不再遭檢舉違建，而未提及於原告
04 提供合於契約約定之租賃物前拒絕給付租金即同時履行抗
05 辯，被告遲至本件訴訟進行中於114年10月27日始為同時
06 履行抗辯（見本院卷第345至353頁），然系爭租約業經原
07 告於114年8月20日終止，被告自無從再為同時履行抗辯，
08 是被告前開辯稱，要無可採。

09 (四)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
11 任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前
12 段、第185條第1項分別定有明文。又無權占用他人之物，係
13 侵害他人對該物之所有權，而獲得相當於使用該物之租金利
14 益，所有權人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第
15 184第1項前段規定，請求無權占有人賠償所有人相當於租金
16 之損害。復按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，
17 前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金
18 外，不得另行請求損害賠償。又約定之違約金額是否過高，
19 前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不
20 具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債
21 權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際
22 所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109
23 年度台上字第1013號判決意旨參照）。

24 (五)原告主張被告文華2公司因積欠租金而經原告終止系爭租
25 約，被告文華2公司繼續無權占用系爭房屋，致原告受有相
26 當於租金之損害，應依系爭租約第3條約定、民法第184條第
27 1項前段、第185條第1項規定連帶給付114年1月至114年10月
28 27日積欠之租金及相當於租金之損害賠償共77萬4,289元，
29 並依系爭租約第3條約定連帶給付欠繳114年1月租金之違約
30 金，即自114年1月6日起按日給付原告2,581元（114年1月6
31 日至114年11月10日共積欠違約金79萬7,529元）等語；被告

01 則辯稱前開所積欠之租金應以系爭租約第5條約定之擔保金
02 21萬元扣抵等語。經查：

03 1.系爭租約第3條約定：「雙方約定每月應繳月租金共計新
04 臺幣91,023元整（含租賃所得稅新臺幣9,102元及二代健
05 保1,921元由乙方（即被告文華2公司）代繳，實際金額以
06 法令為準，於隔年度三月前將年度扣繳憑單交予甲方（即
07 原告）報稅）；甲方實收租金為新臺幣80,000元整。並應
08 於每月1日前交付，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲
09 方亦不得任意要求調整租金；如逾期未繳租金一部或全
10 部，至遲應於每月5日前繳納，且自逾期之翌日起至清償
11 日止為止，按日按照房租日租金1倍計算之違約金」（見
12 本院卷第17頁），足見被告文華2公司至遲應於每月5日前
13 給付月租金8萬元，如逾期未繳應給付違約金。

14 2.被告文華2公司自114年1月起即未依約繳納租金，系爭租
15 約於114年8月20日終止等情，業如前述，則被告文華2公
16 司所積欠114年1月至114年8月20日之租金共61萬1,613元
17 【計算式：8萬 \times （7+20/31）=61萬1,613元】，並以系爭
18 租約第5條約定之擔保金21萬元扣抵後，被告文華2公司尚
19 積欠租金共40萬1,613元（計算式：61萬1,613-21萬=40萬
20 1,613元），並對原告負連帶清償之責。又被告文華2公司
21 於系爭租約終止後仍繼續占用系爭房屋至114年10月27日
22 等情，有兩造點交簽收單（見本院卷第343頁）可考，堪
23 認被告文華2公司共同無權占用系爭房屋至114年10月27
24 日，揆諸前開規定及說明，原告即受有相當於租金之損
25 害，被告文華2公司應連帶賠償114年8月21日至114年10月
26 27日相當於租金之損害共17萬8,065元【計算式：8萬
27 \times （2+7/31）=17萬8,065元】。是被告文華2公司所積欠之
28 租金及相當於租金之損害共57萬9,678元（計算式：40萬
29 1,613+17萬8,065=57萬9,678元），原告主張被告文華2公
30 司應依系爭租約第3條約定、民法第184條第1項前段、第
31 185條第1項規定，連帶給付租金及相當於租金之損害共57

01 萬9,678元等語，應屬有據。

02 3.又兩造均不爭執系爭租約第3條所定之違約金性質為損害
03 賠償總額預定性質（見本院卷第418頁），揆諸前開說
04 明，其約定違約金之數額是否過高，即應以原告實際所受
05 之積極損害及消極損害為主要審定標準。爰審酌被告文華
06 2公司積欠114年1月租金，使原告受有未能取得系爭房屋
07 使用收益對價之損失，並兼衡系爭房屋係1樓營業店面、
08 原告另需提起本件訴訟請求被告文華2公司給付租金所耗
09 費之勞力、時間及費用等一切情形，應認被告文華2公司
10 積欠114年1月租金之違約金應以8萬元為當，原告逾此範
11 圍之主張，應屬無據。

12 (六)原告主張被告陳國晉為系爭租約之連帶保證人，就被告文華
13 2公司應給付之租金及違約金負連帶清償責任；且被告陳國
14 晉亦與被告文華2公司共同無權占用系爭房屋，侵害原告所
15 有權，應依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1
16 項規定，連帶賠償原告所受相當於租金之損害等語。經查，
17 被告陳國晉為系爭租約之連帶保證人等情，有系爭租約（見
18 本院卷第17至25頁）可考，則原告主張被告陳國晉應就被告
19 文華2公司所積欠之租金40萬1,613元及違約金8萬元部分負
20 連帶清償責任等語，應為可採。而系爭租約之承租人既為被
21 告文華2公司，則於系爭租約終止後仍占有使用系爭房屋者
22 應為被告文華2公司，被告陳國晉僅為系爭租約之連帶保證
23 人，並未占有使用系爭房屋，自無原告所主張與被告文華2
24 公司共同侵害原告所有權之情，亦無受有相當於租金之不當
25 得利，故原告主張被告陳國晉應依民法第179條、第184條第
26 1項前段、第185條第1項規定連帶賠償原告所受相當於租金
27 之損害等語，要屬無據。

28 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；債務人遲延者，債權

01 人得請求其賠償因遲延而生之損害；遲延之債務，以支付金
02 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
03 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為
04 5%，民法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項本
05 文、第203條分別定有明文。查原告於114年5月2日起訴時係
06 請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告連帶給付積欠之租
07 金、違約金及系爭租約終止後按日計算至遷讓返還系爭房屋
08 之日止之租金利益（見本院卷第7至9頁），嗣於本件審理中
09 兩造就遷讓返還系爭房屋部分調解成立，並於114年10月27
10 日點交返還完畢等情，如前所述，則原告就計至114年10月
11 27日止之積欠租金、相當於租金之損害及違約金，請求給付
12 自114年10月28日起算之法定遲延利息，洵屬有據。

13 五、綜上所述，原告依系爭租約第3條約定、民法第184條第1項
14 前段、第185條第1項規定，請求(一)被告應連帶給付原告48萬
15 1,613元（計算式：40萬1,613+8萬=48萬1,613元），及自
16 114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被
17 告文華2公司應連帶給付原告17萬8,065元，及自114年10月
18 28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
19 准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

20 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
21 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
22 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
23 予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
25 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
28 書、第2項。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
30 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

01

法 官 何佳蓉

02

法 官 張庭嘉

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

07

書記官 蔡庭復