# 臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北重訴字第5號

原　　告　泰山企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　詹逸宏

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　翁偉倫律師

洪巧華律師

張作詮律師

被　　告　富紘物流有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳建龍

訴訟代理人　吳任偉律師

朱芳儀律師

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付租賃違約金事件，於中華民國110年1月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將坐落門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號之房屋全部騰空遷出返還原告。

被告應自民國一百零八年五月一日起至遷出並返還前項房屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣壹萬元之違約金。

被告應自民國一百一十年一月一日起至遷出並返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國一百零九年五月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾萬貳仟陸佰壹拾元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰貳拾萬元為被告擔保後，得假

執行。但被告如以新臺幣貳仟壹佰陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於每日履行期屆至後，於原告按日以新臺幣參仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如按日新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣陸萬元為被告擔保後，得假執行。但被告如按月新臺幣壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但有下列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。…七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。

二、原告追加「被告應將門牌高雄市○○區○○○路00號之房屋全部騰空遷出返還原告」（本院卷第19頁），屬請求之基礎事實同一：

㈠所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台上字第16號判決意旨參照）。

㈡經查，原告原依系爭租賃契約約定，請求被告給付終止契約後拒不搬遷以原狀交還之懲罰性違約金，起訴後，亦本於同一租賃關係，追加起訴請求被告返還租賃物及相當於租金之不當得利，原告所提出之訴訟證據資料，具同一性，得於本件訴訟一併審理、解決紛爭，避免日後再為請求而發生裁判歧異，以達訴訟經濟之目的，故屬基礎事實同一，自應准

許。

三、原告擴張違約金請求金額（本院卷第105頁），亦符合訴之變更之規定：

㈠所謂「擴張或減縮應受判決事項之聲明者」，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上其擴張或減縮均在為訴訟標的之法律關係之範圍以內，僅在該範圍內伸縮而已（最高法院79年台上字第508號判決意旨參照）。

㈡原告本於同一租賃物返還請求權之法律關係範圍內，擴張違約金請求數額：

1.原告原依系爭租賃契約第6條第2項後段約定，起訴請求被告賠付迄今拒不搬遷交還房屋之懲罰性違約金新臺幣（下同）78萬6000元，計算方式為108年5月1日起至同年9月11日止，計4月11日，按月以18萬、按日以6000元計算(相當於日租金1倍，算式：4月X18萬元+11日X6000元＝78萬6000元)。

2.起訴後，原告仍本於系爭租賃契約第6條第2項後段，擴張請求迄今未搬遷交還房屋，賠付「日租金3倍」之懲罰性違約金，計算方式為108年5月1日起至遷出返還租賃標的之日止，按日以日租金3倍即1萬8000元計算之違約金。（算式：月租金18萬元/30日X3＝1萬8000元/日）

3.原告本於同一租賃物返還請求權之法律關係範圍內，擴張違約金請求數額，據上說明，合於前開規定，應予准許。

四、原告復追加「願供擔保准予宣告假執行」之聲明（本院卷第105頁）。經查，原告本案中所提出之訴訟證據資料，與本件假執行之基礎事實同一，且無礙被告防禦或本件訴訟之終結，故本於紛爭一次解決、訴訟經濟之法理，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠兩造於民國106年間簽訂「房屋租賃契約書」（其內第1頁記載為「倉庫租賃契約書」）1式2份（下稱為系爭租賃契約），約定由被告向原告承租位於『高雄市○○區○○○路

00號』之原告所屬路竹廠區整體區域（包含ＡＢＣ倉、公用空間、辦公大樓），合計室內面積811坪及其內現存相關水電設施」（下合稱為系爭房屋）；租期為106年7月1日起至111年6月30日止，共計5年；另自106年7月1日起至109年6月30日止之每月租金，為18萬元整。後因原告另有商業考量，無法將系爭房屋繼續出租予被告，故前曾依系爭租賃契約第7條第2款但書之規定，分別以台北長安郵局存證號碼000148號存證信函、暨同郵局存證號碼000200號存證信函先後通知被告：系爭租賃契約於108年4月30日即全部終止，且此兩份存證信函被告均分別收到。職是，依系爭租約第6條第2項前段之規定，請求被告返還系爭房屋，並依系爭租賃契約第6條第2項但書之規定，請求被告給付按日以日租金3倍即1萬8000元計算之違約金。

㈡並聲明：

1.被告應將門牌高雄市○○區○○○路00號之房屋全部騰空遷出返還原告。

2.被告應自民國108年5月1日起至遷出並返還前項房屋予原告之日止，按日給付原告1萬8000元之違約金。

3.被告應自民國110年1月1日起至遷出並返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告18萬元，及自本件追加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.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠無論原告或被告欲期前終止租約時，均應受租賃契約書第7條第2項本文約定之方式，始符合解約之正當程序。原告雖以存證信函通知被告擬期前終止租約，惟並未取得被告之同意，故本件原告依租賃契約第7條第2項後段終止租賃契約並不合法。原告終止租約於法未合，自不得依民法第455條請求被告返還系爭房屋。

㈡原告雖以存證信函表示自108年4月30日起終止系爭租約，惟被告自兩造協商期間迄今均仍按期繳納每月租金18萬元予原

告，原告亦曾就此開立發票予被告，足認應有類推適用民法第451條成立不定期租賃關係，原告主張終止租約之意思表示應以原告向臺灣橋頭地方法院聲請支付命令之日(即108年9月11日)而為認定。

㈢原告確實曾經承諾被告在5年之租賃期間內不行使終止權，給予被告5年之保障租約，此有證人蘇雲雀之證詞可證。至證人李承叡與證人林俐婉之證詞多有相互矛盾之處，且明顯有避重就輕甚至不實等情形，故就證人李承叡等2人就不利於被告之證述部分，顯不可採。

㈣縱認原告已合法終止系爭租約(假設語，被告否認之)，則原告依租賃契約第6條第2項，向被告請求每逾一日給付相當於本租約日租金3倍之懲罰性違約金顯屬過高，並無理由。

㈤原告終止租賃契約實已有違誠實信用原則，並有權利濫用之情事。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠兩造於106年6月間，簽訂系爭租賃契約。租賃契約中約定：由被告向原告承租系爭房屋，包含ABC倉、公用空間、辦公大樓，租期自106年7月1日起至111年6月30日止，其中106年7月1日起至109年6月30日止，每月租金為18萬元。

㈡被告於101年至106年間，以一年一約之方式，向原告承租系爭廠房之A倉部分。

㈢租賃契約第6條第2項約定：「本租約租期屆滿或遭終止或解除時，乙方應即搬遷，將租賃標的以原狀交還甲方，不得異議，如有遲延，每逾一日應給付甲方相當於本租約日租金3倍之懲罰性違約金，並賠償甲方因此所肇致之一切損失。」

㈣租賃契約第7條第2項後段約定：「…甲方（原告）得隨時終止本租約之全部或任何一部，但應於二個月前通乙方（被告），乙方不得因此終止而向甲方請求任何賠償。」

㈤原告先後於108年2月15日寄發臺北長安郵局存證號碼000148號存證信函及108年2月22日寄發臺北長安郵局存證號碼

000200號存證信函予被告。原告於該二存證信函內均向被告表示，將依租賃契約第7條第2款但書規定行使終止權，租賃契約將於108年4月30日全部終止，該二存證信函均受被告收受。

㈥被告於108年4月30日後迄今，仍未將系爭廠房返還泰山公司，亦未支付任何違約金。惟被告仍每月給付18萬元予原告，且原告均收受。

㈦系爭房屋目前被告仍占有中。

㈧被告為將系爭廠房一部轉租，曾向原告提出此需求，經原告公司內部簽核同意後轉租他人。

㈨為簽訂本租賃契約，雙方有成立名稱為「路竹廠區」之通訊軟體line對話群組，商討、聯繫租賃契約之相關細節，群組內成員包含被告職員陳建龍、蘇雲雀及原告職員李承叡，共計3人。

四、本件爭點：

㈠原告依系爭租賃契約第7條第2項後段規定單方面終止系爭租約是否適法？

㈡兩造是否有「系爭租期五年內原告不行使終止權」之保證或合意？

㈢原告是否得依民法第455條之規定及系爭租約第6條第2項之約定請求被告返還系爭房屋？

㈣原告是否得依租賃契約第6條第2項之規定向被告請求懲罰性損害賠償之違約金？如是，其請求之數額為何？

㈤原告是否得主張自110年1月1日起至遷出並返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告18萬元？

五、得心證之理由：

㈠依照系爭租賃契約約定，原告自得單方面宣告終止租約。原告已依約定行使終止權，故系爭租賃契約業於民國108年4月30日合法終止：

1.經查，系爭租賃契約第7條第2項後段規定：「…甲方（原告）得隨時終止本租約之全部或任何一部，但應於二個月前

通知乙方（被告），乙方不得因此終止而向甲方請求任何賠償。…」由契約條文之文義上即可推知，雙方當事人於締約時，即賦予原告單獨終止權，並限制被告於此情形，不得請求任何賠償。從而，依照契約之文義解釋，系爭租賃契約第7條第2項後段，係同條項前段之特別規定，係賦予原告單獨終止權無疑。

2.被告雖辯稱：觀系爭契約有意藉由文字之選用使立合約書之雙方均受本條關於期前終止租賃契約應「通知」並「獲得同意」之約定所拘束，由是可知無論係原告(即出租人，甲方)或被告(即承租人，乙方)欲期前終止租賃契約，均應於二個月前通知他方，並獲得他方同意，本條之約定並非僅於被告期前終止租約始有適用，原告雖以存證信函通知被告擬期前終止租約，惟並未取得被告之同意，故本件原告依租賃契約第7條第2項後段終止租賃契約並不合法云云(本院卷第296至298頁)。然查：

⑴兩造契約之締結，係由原告先草擬租賃契約初稿，歷經被告表示意見，於106年6月間正式簽訂系爭租賃契約，此有被告法定代理人陳建龍及證人李承叡間之LINE通訊軟體對話紀錄可稽（見本院卷第265至266頁、277至281頁）。

⑵原告之總務，即證人李承叡到庭時證稱：「…（請問本件租賃契約是否有南下與被告公司討論過？）有。（當時主要討論什麼內容？）租期、租金、租賃範圍。（請問雙方簽約前有將合約先交給被告公司看過嗎？）有用LINE通訊軟體傳給陳建龍看過。（請問簽約前雙方有討論修改條文內容嗎？）有部分文字有修改。…」等語(見本院第204頁第1至16行)。當時證人李承叡之上司，即證人林俐婉到庭時證稱：「…（是否有參與106年間原告公司與被告公司就系爭租賃契約商議過程？可否說明經過？）我參與時間是彼此有租賃意向有做過一次交流。（可否說明經過？）大家第一次見面，大部分時間在瞭解雙方得業務狀況，及當時建物狀態及承租的重點，做了一些討論，重點為租金及承租設備的硬體、軟體

有做溝通。…（這件的主要承辦人是誰？）我們總務李承叡課長。」等語(本院卷第240頁第15至24行、第243頁第28至30行)、被告之經理，即證人蘇雲雀到庭時亦證稱：「…（當初除了妳之外，被告公司還有誰也一起洽談本件租賃事宜？）老闆陳建龍。（請問你如何跟證人李承叡聯絡？）電話、LINE還有信箱。…（被告公司是否是審閱過本件租賃契約後才簽約的？）有。」等語(見本院卷第202頁第28至31行、第203頁第1至4行、第12至14行)。由前揭證人之證詞可知，雙方曾對於租賃契約之細節進行多次商討，並以討論之結論為契約內容修改之方向。若被告對本租賃契約第7條第2項之規定有疑義，自得於多次商討時，向原告要求刪除該條文或修改文字。然被告均未提出此要求，被告並於詳閱最終版本之租賃契約後完成簽約，自應以契約之文義所載為雙方權利義務之依歸。若該條契約文字已明，被告自不得以解釋之方式，添加契約所未有之文字，作對其有利之抗辯，爰是，被告之抗辯實非可採。

3.原告既已先後於108年2月15日寄發臺北長安郵局存證號碼000148號存證信函及108年2月22日寄發臺北長安郵局存證號碼000200號存證信函予被告。前揭存證信函內均向被告表示，將依租賃契約第7條第2款但書規定行使終止權，租賃契約將於108年4月30日全部終止，且該二存證信函被告均已收受，故雙方之租賃關係，已於108年4月30日合法終止，殊無疑義。

4.被告復抗辯稱：被告自終止租約後，仍有按月給付18萬元，原告並有開立發票，應得類推適用民法451條成立不定期租賃云云。惟查，兩造於系爭租約終止前、後，已多次聯繫商談系爭租賃物之事，被告對此情亦不否認，也一再聲請本院調解(見本院卷第67頁、第123頁)，由其聲請內容亦可見兩造對系爭租約是否終止乙節各執一詞，可推知原告先表示請求返還系爭房屋，反對被告繼續使用，尚無任何民法第451條「出租人不即為反對之意思」之情事。所謂「類推適用」

係本於相同事務為相同處理之法理，以彌補立法上之不足，然本件之事實，尚無類推適用民法第451條之餘地，被告所言洵非可採。

5.被告雖再辯稱：原告終止租約已有違誠實信用原則，並有權利濫用之情事云云(本院卷第312至315頁)。然查，原告依系爭租賃契約第7條第2項後段之規定，通知被告終止系爭租賃契約，尚不違背系爭租賃契約之約定，已如前述；且原告尚無任何承諾保證租約至少5年，或不行使終止權之情事，詳如后述，是原告並無任何被告所指違背誠實信用原則或權利濫用情事。

㈡被告未能證明締約過程中原告曾有「系爭租期五年內原告不行使終止權」之保證等情：

1.系爭租約內尚無「保證系爭租期五年內原告不行使終止權」之約定，故被告抗辯在締約過程中，原告有「系爭租期五年內原告不行使終止權」之保證等情，依舉證責任分配原則，被告應對之負舉證責任。被告雖抗辯略以：證人李承叡、證人林俐婉彼此之證言矛盾不可信云云(見本院卷第301至307頁)，縱然採信被告之說詞(假設語氣，本院並不認同)，則證人李承叡、證人林俐婉之證言縱然不可信，亦不能導出原告於締約過程有此保證。被告雖以證人蘇雲雀之證言為證(本院卷第308頁)，然證人蘇雲雀為被告之經理，其證言未經具結，其證詞與本案有利害關係，更有迴護偏頗被告之可能，爰是，縱然其為有利於被告證詞，尚無他證據以資證明，自屬不能採信。

2.被告再引用證人李承叡證稱：「…(當初議約過程，你或林俐婉副總是否有承諾被告公司可轉租並且給予五年之租約期限，以保障被告公司無法於短期內轉租之損失？)當時在訂約有承諾被告可轉租第三者，另在租約期間內原告公司在沒有業務上需求，是不會終止契約。…」(見本院卷第206頁第1至6行)、「…(當時被告公司是否曾經就此條文(第七條第二項)提出意見？原告公司如何答覆？)當下被告公司說如果

這五年當中會不會被臨時收回。我當下回答現場在原告公司沒有業務需求下，不會收回。…」(見本院卷第206頁第20至22行、第207頁第1至2行)等語，認為足證被告在簽約時一再向原告確認是否確實能履行五年內不終止租約之承諾，而原告職員李承叡亦不僅一次向被告保證原告不會收回倉庫云云。然查，本件租賃物可否轉租與有無保證租期5年內原告不行使終止權係屬二事，二者並無邏輯上必然之關連，被告將之予以連結，未說明何以同意轉租即屬保證租期5年之事實，實非可信。又證人李承叡明白證稱「在原告公司沒有業務需求下，不會收回」，並於本院隨後詢之「你及林俐婉是否保證五年不會取消？或幾年內不會取消租約？」，證人李承叡答稱「均沒有。如果我們有需求會提前告知，給被告時間準備。」等語(見本院卷第207頁第4至8行)，證人林俐婉出庭時亦證稱：「…（當時你或李承叡有無給予被告保障五年租期不會終止租約的承諾？）沒有。…（〔提示本院卷宗第201頁第29-31行及202頁1-8行〕對於證人蘇雲雀所述有何意見？）我們在雙方討論過程中絕對沒有承諾租期，一切在簽字的合約文字所載明為憑。所以證人蘇雲雀證稱我給五年是不實在的，我沒有承諾。…」等語(見本院卷第244頁第9至13行、第28至31行、第245頁第1至3行)，均非如被告所辯，被告所言，誠屬誤會。

3.被告再以系爭房屋是否變更水電名義人為由證明原告曾有「系爭租期五年內原告不行使終止權」之保證等情云云(本院卷第305至307頁)。然查，證人李承叡出庭時證稱：「…（原告公司是否同意被告公司將部份倉庫、廠區轉租給第三人原告公司是否知悉？）在租約上是有載明可轉租給第三人，但須書面並由原告公司審核同意。」(見本院卷第205頁第25至30行)、「…（你是否曾經要求被告公司同意變更為系爭廠區水電名義人？）有同意他們變更水電的名稱，因公司做帳名義比較相符。我剛剛是忘了變更為誰，所以講不確定、不記得。（這個變更是原告公司要求或是被告公司要

求？）是有建議被告可做這樣的變更。（目的為何？）做帳方面，沒有其他理由。（為何106年以前沒有做如此變更？）之前有三家承租方及原告公司負擔水電及修繕，所以水電掛在泰山名下。依照坪數比例來向三家公司收。（原告公司之所以建議變更水電名義人是否是因為確信與被告公司會長期至少五年以上之合作？）建議變更水電名義人是因為水電是被告支付，做帳會比較明確，我們也有一二年的短期租約，仍有建議變更水電名義人的情形。…」等語(本院卷第207頁第13至31行、第208頁第1至7行)。證人林俐婉到庭時亦證稱：「…（提示本院卷宗202頁18-19行，對於證人蘇雲雀所述有何意見？）雙方簽訂合約我們只是審理合約權限，但沒有決定合約內容的權限。至於水電名義人這件事我覺得是對方基於業務便利性有提出討論，但依公司程序呈報核准。…」等語(本院卷第245頁第13至19行)，二人證言互核相符，原告主張「本件變更水電名義人之原因，僅係為簡化被告之作業，尚無被告所稱保證長期合作之事」(本院卷第335頁)等語應屬可信。被告既未舉證證明「系爭租賃物水電名義人是否變更」，與「有無保證租期五年內原告不行使終止權」二者有何關連，況二者係屬二事，並無邏輯上必然之關連，被告將之予以連結，未說明何以同意變更水電名義人即屬保證租期5年之事實，誠非可信

4.綜上可知，原告從未承諾或保證於5年租約內不行使終止權，自得依規定行使終止權。

㈢原告於系爭租賃契約合法終止後，自得依民法第455條之規定及系爭租約第6條第2項之約定，請求被告返還系爭房屋為有理由：

1.按民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」；又系爭租賃契約第6條第2項規定：「本租約租期屆滿或遭終止或解除時，乙方應即搬遷，將租賃標的以原狀交還甲方，不得異議，如有遲延，每逾一日應給付甲方相當於本租約日租金3倍之懲罰性違約」。

2.系爭租賃契約業於108年4月30日合法終止，已如前述。依民法第455條之規定及系爭租約第6條第2項之約定，被告即應將系爭房屋返還原告。

㈣原告得依租賃契約第6條第2項之規定，向被告請求懲罰性損害賠償之違約金，然其違約金應予酌減為每日1萬元：

1.被告雖辯稱：被告迄今仍遵期繳納租賃契約之租金，難認原告有何損害可言，應審酌一般客觀事實與原告受損害之情形，將違約金酌減至零云云(本院卷第310至312頁)。查，系爭租賃契約第6條第2項係規定：「本租約租期屆滿或遭終止或解除時，乙方應即搬遷，將租賃標的以原狀交還甲方，不得異議，如有遲延，每逾一日應給付甲方相當於本租約日租金3倍之懲罰性違約」。

2.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」、「約定違約金過高者，法院得減至相當數額」，民法第250條第1、2項、第252條分別定有明文。次按，「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。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額」，最高法院79年台上字第1915號判例意旨可資參照。足見法院審酌違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。

3.依照前開最高法院判例意旨所示，違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程

度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，故，當事人違約金之約定，兼含促請對造履約及避免損害賠償要件之舉證困難而為損害賠償總額之約定。

⑴本院審酌本案被告現仍不交還系爭房屋，導致原告原有之業務無法遂行，原告因而委請律師支出律師費用，且該費用仍繼續發生，該費用在現行法律上，不認為其得向對造請求，被告事實上仍需支出該等費用等勞力、時間、費用之支出、此種造成他方「時間之浪費」，應得請求賠償（關於「時間之浪費」，原先由假期被侵害所發展出來，請參酌王澤鑑，民法學說與判例研究㈦，143頁至160頁，引用英國法官LordDenningM.R.之判決理由謂：「常有認為在違反契約之情形，對精神痛苦不堪不能給予賠償...法院僅於原告受有身體不便時，始許其請求賠償...此項限制已經落伍，不合時宜，在一適當案件，於契約亦得就精神痛苦請求損害賠償，如同於侵權行為得就精神震憾（Shock）請求損害賠償一樣...」可資參照）。本院另審酌當事人為違約金之約定，多係注重違約金之嚇阻功能，如使用經濟分析的觀點，該違約金約定的法理依據，也與侵權責任法的功能密切相關。詳細來說，損害填補本身雖然就具有防止損害的功能，然而因為著重在損害的承擔與填補上，對於主張權利的成本往往不視為可填補的損害，例如：律師費、時間的成本等等，就會使得被害人在衡量所受損害、主張權利的成本和勝訴的機率等因素後，可能做出放棄求償的決定。所以，完全從損害填補的觀點所設計的賠償制度，在損害填補的功能往往也是不足的。為了提供被害人主張權利的誘因，即有必要確保被害人求償的金額不少於所受損害和主張權利成本的金額總和，當被害人都主張權利，加害人無法逍遙法外，將可嚇阻加害人或他人再犯同一行為，因此，使被害人請求的金額超過損害的總額即有必要，此亦為違約金制度及由法院酌減違約金制度之目的所在。故最高法院往昔之前開意見，亦非端視被害人依損害賠償制度得主張多少損害而為斟酌違約

金高低之唯一根據，尚包括客觀事實、社會經濟狀況等等即是。既然從預防損害的觀點來看，以損害的金額作為被害可以請求的計算標準是不夠的，即須再考量嚇阻類似的行為以預防損害，必需從行為人的角度設計制度，如行為人資力、所得等因素，採取對行為人最適合的嚇阻效果的責任。原告主張此部分受有公司人員費用及律師費用90萬元，衡酌其主張，並慮及本案原告並無任何可歸責之事由，卻需準備應訴、到庭應訴等等，導致其時間之浪費，合於客觀上應訴所致費用，應列入違約金予以審酌之。

⑵另審酌系爭租賃契約第3條第1款後段之規定「…自民國109年7月1日起至111年6月30日止每月租金由甲乙雙方協議依物價指數調整之」，考量系爭租金之後段採取物價指數調整，故違約金之多寡亦隨同考量之。

⑶被告得知證人林俐婉至大陸工作，仍堅持要傳喚證人林俐婉（本院卷第187至189頁），加以疫情因素，導致證人需經兩地隔離14天始能返國作證，原告因而支出約25萬餘元，該等費用，屬於因被告聲請導致原告之花費，參酌違約金之法理，自應列入審酌之。

⑷復審酌若被告依約將系爭租賃物交還，原告不至於每年多支出運費約500萬元，依前所述，亦列入違約金審酌之。

⑸被告雖辯稱：被告承租系爭租賃物，花費55萬餘元重新整治系爭廠區支付有益費用，爰依法主張抵銷云云。惟查，該等費用如係修繕費用，應先催告原告修繕，惟被告未為之；如係有益費用，如何能認原告知情而不為反對之意思表示，被告只提出翻拍自其公司電腦畫面(本院卷第317頁)為證，欲證明有此費用支出云云，惟該等資料如同被告之陳述一般屬被告之片面陳述，尚非可採，此外，尚無其他積級證據證明被告曾支出此項費用，何況該費用究係被告應負擔之費用？強迫出租人得利之費用？抑或其他的費用？亦為不明。退步言，被告曾提供之單據被證8(本院卷139頁)，作為支出55萬元之證明，但該證據為手寫稿件，不知何人製作，其上亦無

何發票章，且其上記載「…總工程款預估金額…」應係估價性值，故該單據並非可採。據上所述，被告辯稱以55萬元供抵銷乙節為不足採信。

⑹綜合上述，本院並斟酌客觀事實、社會經濟狀況、被告所受損害、兩造之資力、身份、地位及以上所陳之各項情狀等情，認為該部分原告主張按日給付1萬元尚稱適當，超過部分，為無理由，應予駁回。

4.被告雖辯稱：應依照內政部頒布之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，將違約金酌減至約租金一倍(本院卷第311頁)云云。經查：

⑴按「本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。」、「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」消費者保護法（下稱「消保法」）第2條、第17條第1項定有明文。

⑵被告所提出「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之法源依據，係依據消保法第17條第1項之規定，而消保法係基於「消費關係」，「消費者」與「生產者」間締約地位不平等下所為之規範。然於本租賃關係中，被告並非「以消費為目的」而接受服務者，原告亦非消保法所規範之生產者，故並無消保法及應記載及不得記載事項適用之餘地，被告認應酌減至租金一倍之違約金實屬過低，況其於本件拒不搬遷亦將違約金因素考量在內，故3倍違約金在其得衡酌範圍，然其寧願違約也不搬遷自屬其商業判斷，至於違約金是否過高屬於法院得酌減之範圍，故其辯解洵非可採。

㈤原告得請求被告相當於租金之不當得利，被告應自民國110年1月1日起至遷出並返還第一項房屋予原告之日止，按月給

付原告18萬元：

1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又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61年度台上字第1695號判例及97年度台上字第294號判決意旨可資參照）。

2. 兩造租賃契約已於108年4月30日合法終止，已如前述，被告自108年5月1日起，繼續占有使用系爭房屋，即無法律上之原因，其占有使用系爭房屋，致原告無法使用，因而受有損害，該「使用利益」依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，故原告自得請求之「相當於租金之利益」。而被告自108年5月1日起至109年12月止，仍按月自行匯款18萬元予原告。前兩者均為金錢之債，得互為抵銷，故原告仍得向被告請求，自110年1月起至返還系爭房屋止，按月18萬元相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告主張㈠被告應將門牌高雄市○○區○○○路00號之房屋全部騰空遷出返還原告。㈡被告應自108年5月1日起至遷出並返還前項房屋予原告之日止，按日給付原告1萬元之違約金。㈢被告應自110年1月1日起至遷出並返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告18萬元，及自本件追加起訴狀繕本送達翌日起(109年5月26日，本院卷第32之5頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告其餘之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　25　　日

民事庭　法　官　趙子榮

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　　110　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

| 項　　目 | 金　額（新臺幣） | 備　　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 20萬2080元 | |
| 第一審證人旅費 | 530元 | |
| 合　　計 | 20萬2610元 | |