

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第9996號

原告 林定國
林家樂
王淑惠

共同

訴訟代理人 洪嘉祥律師

被告 天實國際企業有限公司

兼 上

法定代理人 林宇宏

共同

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 陳暉寰律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，於中華民國115年1月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告天實國際企業有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○巷○號一至四樓含地下室、頂樓加蓋房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰伍拾陸萬伍仟參佰伍拾捌元，及自民國一百一十四年十月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十四年十月三日起至騰空遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾陸萬貳仟玖佰零陸元。

被告應自民國一百一十四年十月三日起至騰空遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣壹仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告天實國際企業有限公司負擔百分之九十三，餘由被告連帶負擔。

01 本判決第一項得假執行。但被告天實國際企業有限公司如以新臺
02 幣壹仟玖佰伍拾肆萬捌仟柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假
03 執行。

04 本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾陸萬伍仟參
05 佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 本判決第三項於已屆清償期部分得假執行。但被告如按月以新臺
07 幣壹拾陸萬貳仟玖佰零陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

08 本判決第四項於已屆清償期部分得假執行。但被告如按日以新臺
09 幣壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由要領

12 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
13 由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本
14 件歷次言詞辯論筆錄。

15 二、得心證之理由：

16 (一)、本件原告與被告天實國際企業有限公司（下稱天實公司）於
17 民國105年9月20日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），
18 約定由被告天實公司向原告承租坐落臺北市○○區○○街○
19 段00巷00號1-4樓含地下室、頂樓加蓋房屋（下稱系爭房
20 屋），租賃期間自105年10月1日起至120年9月30日止，及如
21 附表所示各期租金，被告天實公司並已給付押租保證金新臺
22 幣（下同）31萬元予原告；被告林宇宏於系爭租約末頁記載
23 「林宇宏本人連帶保證本租約承租方天實國際企業有限公司
24 承租臺北市○○區○○街○段00巷00號全棟房屋之相關責
25 任」等語，並簽名於後。又被告天實公司未依約繳納租金，
26 至114年8月31日止，共積欠租金1,875,358元，原告於114年
27 9月2日發函催告被告天實公司於文到7日內給付積欠之租
28 金，逾期未履行即終止系爭租約，被告迄今仍未給付積欠之
29 租金，是扣除押租金31萬元後尚餘1,565,358元租金未付，
30 已達2個月租額，並以起訴狀繕本送達被告天實公司作為終
31 止系爭租約之意思表示（民事起訴狀已於114年10月2日送

達)等事實,有系爭租約、建物謄本、存證信函及投遞結果查詢等件為證,核屬相符,堪信為真。惟原告主張系爭租約已於114年10月2日合法終止,被告天實公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告;被告應連帶給付原告尚積欠之租金1,565,358元並加計法定遲延利息;又系爭租約已於114年10月2日終止,被告天實公司於系爭租約終止後仍占有系爭房屋,係無權占有,應自114年10月3日起至返還系爭房屋之日止,與被告林宇宏按月連帶給付相當租金之不當得利162,906元,暨依系爭租約第11條第2項後段按日連帶給付日租金2倍計算之違約金10,860元(162,906/30×2)等情,為被告所否認並辯稱:被告天實公司之旅館因原告之故,無法取得旅館牌照之登記,原告未依系爭租約第6條第6項約定協助被告天實公司取得旅館牌照登記,違反主給付義務,已違約在先,被告天實公司就租金主張同時履行抗辯,其無遲延給付租金,即無扣除押租金後遲延2個月之情事,且就無法以作旅館使用收益所受之損害,就租金給付主張扣抵。原告終止系爭租約不合法,請求違約金亦無理由;又原告起訴時,部分租金已罹於5年時效,被告天實公司主張時效抗辯;再被告林宇宏於系爭租約末頁記載之文字,責任範圍未特定,係未來不可預期之債務,其保證字句應不生效力等語。經查:

- 1.按稱租賃者,謂當事人約定,一方以物租與他方使用收益,他方支付租金之契約;承租人應依約定日期,支付租金;承租人租金支付有遲延者,出租人得定相當期限,催告承租人支付租金,如承租人於其期限內不為支付,出租人得終止契約;租賃物為房屋者,遲付租金之總額,非達2個月之租額,不得依前項之規定,終止契約;承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物,民法第421條第1項、第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。次按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者,如清償人所提出之給付,不足清償全部債額時,由清償人於清償時,指定其應抵充之債務;清償人不為前條之指定者,依左列之規

01 定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵
02 充，二、債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務之擔
03 保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益
04 最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵
05 充，三、獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部，
06 民法第321 條、第322 條分別定明文。末按利息、紅利、租
07 金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債
08 權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；消滅時
09 效，自請求權可行使時起算，因左列事由而中斷：一、請
10 求。二、承認。三、起訴，民法第126 條、第128 條前段、
11 第129 條第1項分別定有明文。

12 2.原告主張被告天實公司自106年4月1日起至114年8月31日
13 止，共應繳納租金13,685,054元，然被告天實公司僅支付1
14 1,809,696元，尚積欠1,875,358元之租金未繳，並提出租金
15 繳納明細表為證，被告天實公司對此亦不爭執，堪信為真。
16 又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
17 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
18 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
19 字第1631號判決參照）。查本件租約尚有押租金31萬元，為
20 兩造所不爭執，故於扣除後，依約被告天實公司應給付原告
21 之租金為1,565,358元（1,875,358元－310,000元），則原
22 告主張兩造之租約業因被告天實公司積欠租金達二期以上，
23 經原告於114年9月2日發函催告於文到7日內清償未果，而以
24 起訴狀繕本送達被告天實公司之日即114年10月2日依法終
25 止，被告天實公司應返還系爭房屋等情，自屬有據。

26 3.被告雖辯稱係因原告之故致被告天實公司之旅館未能取得旅
27 館牌照之登記，原告未依系爭租約第6條第6項約定協助被告
28 天實公司取得旅館牌照登記，違反主給付義務，已違約在
29 先，被告天實公司就租金主張同時履行抗辯，其無遲延給付
30 租金云云。惟被告並未具體敘明並提出證據證明被告天實公
31 司未能取得旅館牌照登記之原因為何，其逕主張係因原告

之故致未能取得旅館牌照之登記，已非有據，難以採信，且系爭租約第6條第6項係約定：「為使承租人可順利進行旅館牌照之登記，出租人應協助提供承租人進行建物之使用執照申請作業，包括申請所需之租賃物資料及同意書，申請費用由承租人負擔。」，顯然該約定僅係原告負有協助提供承租人進行建物使用執照申請作業之附隨義務，而不負有為承租人取得旅館牌照登記之義務，亦即原告依系爭租約所負之主給付義務僅為交付系爭房屋予被告天實公司使用收益，而非交付取得旅館使用執照之房屋予被告天實公司，系爭租約第6條第6項所約定原告負有之協助義務並非被告天實公司主給付義務即給付租金之對待給付，故無同時履行抗辯可言。從而，被告天實公司以原告未協助其申請旅館牌照之登記為由辯稱原告違約，其得行使同時履行抗辯拒絕給付已到期租金並以其無法作為旅館使用收益所受之損害扣抵，即屬無據。

4. 被告雖又辯稱原告起訴時，部分租金已罹於時效，其得主張時效抗辯。惟查，系爭租約第3條租金支付方式約定承租人應以每1個月為一期，租金於每月20日為付款日，有系爭租約在卷可稽，是原告對被告天實公司之租金債權係於每月獨立發生並於每月20日屆清償期。然被告天實公司自108年9月起即未依約按時支付原告租金，且多期租金均未足額給付，之後則有多次不定期不定額之給付，有原告提出之積欠租金明細表可憑。惟被告天實公司並未舉證其嗣後清償時有特別指定應抵充何筆租金債務，徵諸上開規定，自應先抵充已屆清償期之債務。又被告天實公司自108年9月起至109年8月止應支付原告之租金總額為1,638,480元，期間共給付原告1,651,940元，是就被告天實公司所給付原告之前開期間全部金額已足以抵充自108年9月11日起至109年8月19日止之租金，尚餘13,460元（1,651,940-1,637,480）。又被告天實公司於109年9月雖未繳納租金110,113元，然於次月即109年10月共計匯款220,226元，加計109年8月19日餘額13,460元，亦已足額抵充109年9月之租金。而原告係於114年9月11日提起

01 本件訴訟，揆諸前開說明，於109年9月11日以前所欠繳租金
02 之部分，始會因已逾5年未為請求而罹於時效，然被告天實
03 公司至109年10月止均未積欠原告租金，業如前述，自無被
04 告天實公司以時效抗辯拒絕給付租金之餘地。至109年11月1
05 日起至114年7月31日止被告天實公司尚積欠原告之租金共1,
06 875,358元部分，則尚未罹於時效，是原告主張於扣除押租
07 金31萬元後，請求被告天實公司給付1,565,358元，洵屬有
08 據，自應准許。

09 5.被告另辯稱系爭房屋各樓層有相應所有權人，且租金係原告
10 三人請求為可分之債，原告之聲明請求有疑云云。惟租賃契
11 約係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付
12 租金而成立，並非移轉物之所有權予承租人之契約，不過使
13 承租人就其物而為使用收益，故不以出租人對於租賃物有所有
14 權為要件。本件系爭租約既係以原告三人為出租人就系爭
15 房屋與被告天實公司締結租賃契約，則租賃上權利之行使，
16 概由締結契約之名義人行之，與系爭房屋各樓層為何人所有
17 無涉、亦與系爭房屋各樓層應返還與何所有權人無涉，則原
18 告三人共同訴請被告返還系爭房屋，於法自無不合；又系爭
19 租約第三條約定被告每月應給付如附表所示之租金金額，並
20 未約定被告應依該條所載各出租人分配之租金比例對原告各
21 別給付，且系爭契約第十二條約定租金支付方法係於每年起
22 租日起開立次年度之租金支票12張交付出租人，而由原告所
23 提出之積欠租金明細表，被告亦僅係每月為一筆金額之給
24 付，並未依系爭租約第三條所載之租金分配比例對原告為分
25 別之給付，顯見該條所為之各人分配租金比例僅係原告收取
26 租金後所為之內部分配約定，無礙原告就被告天實公司所積
27 欠之租金得共同請求被告為全部之給付，是被告天實公司上
28 開所辯，亦不足採。

29 (二)、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可
31 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占

01 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
02 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
03 照）。本件原告與被告天實公司間租約約定承租系爭房屋之
04 租金如附表所示，有系爭租約在卷可佐，前業敘及，是被告
05 天實公司於114年10月2日系爭租約終止後，迄今未將系爭房
06 屋返還原告，其占有系爭房屋即屬無法律上原因，堪認被告
07 天實公司自114年10月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
08 月受有相當於租金額162,906元計算之利益，致原告受有不
09 能使用系爭房屋而相當於無法收取租金162,906元之損害，
10 則原告依不當得利之法律關係，請求被告自114年10月3日起
11 至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利
12 162,906元，洵屬有據，應予准許。

13 (三)、復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
14 第252條定有明文。又按約定之違約金苟有過高情事，法院
15 即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給
16 付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得
17 由債務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判
18 決意旨參照）。另按當事人約定之違約金是否過高，須依一
19 般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人
20 如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債
21 務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數
22 額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人
23 實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金
24 是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參
25 照）。按系爭租約第11條第2項約定：「承租人應於租約期
26 滿或提前終止時，應將租賃房屋遷讓交還出租人不得藉詞任
27 何理由，而繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或
28 其他名目之費用，承租人未即時遷出交還房屋時，出租人得
29 向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完全之
30 日止，按照日租金二倍（每月含稅租金÷30×2）計算之違約
31 金。」。本件系爭租金已於114年10月2日終止，然被告天實

01 公司迄未將系爭房屋返還予原告，已如前述，則原告依系爭
02 租約第11條第2項之約定，請求被告天實公司按日給付違約
03 金10,860元（162,906/30×2），雖非無據。惟衡酌審酌原告
04 因被告天實公司遲延返還系爭房屋所受積極損害、所失利
05 益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，然因原告已向
06 被告天實公司請求相當於租金之不當得利，就未能及時取回
07 租賃物之利益，已獲得相當填補，故認原告請求被告天實公
08 司給付自租約終止之翌日即114年10月3日起至遷讓返還系爭
09 房屋之日止，按日依日租金2倍即10,860元計算之違約金，
10 尚屬過高，應予酌減為按日以1,000元計算違約金為適當，
11 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 (四)、再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
13 約即為成立；稱保證者，謂當事人約定一方於他方之債務人
14 不履行債務時，由其代負履行責任之契約，此觀民法第153
15 條第1項、第739條規定即明。又保證債務之連帶，係指保證
16 人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任
17 者而言，此觀之民法第272條第1項規定連帶債務之文義甚明
18 （最高法院88年度台上字第1815號判決意旨參照）。另保證
19 契約之成立僅以保證人與債權人就保證人願與主債務人負同
20 一清償責任一事達成意思表示合致為要，而該被保證之主債
21 務並不以在保證契約成立時已現實發生之債務為限，苟依保
22 證人及債權人之認識，債務之內容與範圍已屬可得確定者，
23 例如針對特定交易所生之單一債務，或係基於一定法律關係
24 而將來可能陸續發生之數筆債務，亦得就此等將來之債務達
25 成保證契約之意思表示合致。再揆之保證契約，原得對將來
26 發生之債務為概括保證之旨，該借據顯係就將來發生之債務
27 為概括之保證，其效力自應及於嗣後發生之訟爭借款債務
28 （最高法院83年度台上字第3162號判決意旨參照）。從而保
29 證契約既包括保證一定期間之全部債務，或將來發生之債務
30 之「概括保證」，概括保證人即應就概括保證之全部債務均
31 負保證責任。原告主張被告林宇宏就被告天實公司之系爭租

約債務成立連帶保證契約等節，業據其提出被告林宇宏於系爭租約末頁簽立之保證內容為證，且被告林宇宏就其親簽上開連帶保證內容乙節，並未爭執。觀諸前揭連帶保證內容記載：「林宇宏本人連帶保證本租約承租方天實國際企業有限公司承租臺北市○○區○○街○段00巷00號全棟房屋之相關責任」等語，其後並有林宇宏簽名、身分證字號及日期，被告林宇宏同意就被告天實公司承租系爭房屋之相關債務負連帶保證責任之意旨，可見原告與被告林宇宏間已成立連帶保證契約。被告林宇宏雖辯稱系爭租約長達15年，未來債務具相當不確定性，保證字句應不生效力或被告林宇宏租約終止後之責任即不負保證之責云云，惟被告林宇宏既願擔任系爭租約之連帶保證人，且表明其保證範圍含蓋「被告天實公司所承租系爭房屋對於原告所負之相關責任」，即屬對於被告天實公司於特定範圍即系爭租約所生之債務為概括保證之意思，意即被告林宇宏於簽立上開連帶保證內容時，顯然已可具體特定或可得特定為被告天實公司就系爭租約之履行含契約存續期間及契約終止後應負返還房屋責任所生之債務負連帶保證之責，難認有被告林宇宏所稱不能預先確定或無限度保證債務之情，被告林宇宏上開所辯，顯無足採。是原告主張被告林宇宏應就天實公司積欠之租金1,565,358元、自114年10月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當租金之不當得利162,906元及按日計算1,000元之違約金等債務，負連帶清償之責，自屬有據，應予准許。

三、從而，原告請求被告天實公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；被告應連帶給付積欠之租金1,565,358元及自起訴狀繕本送達翌日即114年10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應自114年10月3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當租金之不當得利162,906元併按日連帶給付1,000元之違約金，均有理由，而應准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，該部分假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 2 月 25 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 115 年 2 月 25 日
書記官 沈玟君

附表

編號	租期	租金（內含租賃所得稅、二代健保補充保費）/新臺幣
1	自106年3月1日起至109年9月30日止	155,000元
2	自109年10月1日起至110年9月30日止	156,550元
3	自110年10月1日起至111年9月30日止	158,115元
4	自111年10月1日起至112年9月30日止	159,696元
5	自112年10月1日起至113年9月30日止	161,293元
6	自113年10月1日起至114年9月30日止	162,906元
7	自114年10月1日起至115年9月30日止	164,535元
8	自115年10月1日起至116年9月30日止	166,180元
9	自116年10月1日起至117年9月30日止	167,842元

(續上頁)

01

10	自117年10月1日起至118年9月30日止	169,520元
11	自118年10月1日起至119年9月30日止	171,215元
12	自119年10月1日起至120年9月30日止	172,927元