

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1036號

上訴人 拿堤有限公司

法定代理人 曾宇軒

羅文曲

羅翠琴

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

被上訴人 松杰不動產管理顧問股份有限公司

法定代理人 松杰投資股份有限公司

上一人

法定代理人 林麗英

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年5月13日臺灣臺北地方法院110年度訴字第313號第一審判決提起上訴，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於命上訴人給付逾新臺幣肆拾貳萬柒仟肆佰肆拾元，及自民國一百一十年五月二十一日起至一百一十一年九月二十九日止，按日給付新臺幣壹仟肆佰壹拾伍元部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審（除撤回起訴部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人原法定代理人羅堯清於起訴前民國109年12月2日死亡（見本院卷第243頁），經原法院於111年1月27日裁定選任羅煜賢為上訴人之特別代理人（見原審卷第211至213頁），嗣上訴人於111年10月18日經臺北市政府以府產業商字第11136453400號函廢止登記（見本院卷第167頁），應以

全體股東即羅堯清、曾宇軒（原名：曾奇森）為上訴人之清算人，然羅堯清已死亡，其全體繼承人為長子羅煜賢、長女羅翠琴、次女羅文曲，又羅煜賢已拋棄繼承經准予備查在案，本院依職權於112年2月14日裁定曾宇軒、羅翠琴、羅文曲為上訴人法定代理人之承受訴訟人（見本院卷第291至293頁），合先陳明。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。被上訴人於109年12月21日向原審提起本件訴訟，請求上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓、2樓及3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還被上訴人（見原審卷第7頁），經原審判決主文第一項予以准許，惟原審判決後，上訴人業於111年9月29日以現況點交系爭房屋返還被上訴人（見本院卷第67、113頁），被上訴人即就此部分撤回起訴（見本院卷第161頁），並經上訴人同意（見本院卷第258頁），依上說明，此部分已發生撤回起訴之效力，自非本院審理範圍，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人向伊承租系爭房屋，兩造於104年7月23日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年2月1日起至110年1月31日止，每月租金含稅後為新臺幣（下同）42萬4360元；並約定未經伊書面同意，上訴人不得將系爭房屋使用權全部或一部擅自轉租他人使用，如有違約轉租行為，伊得終止系爭租約暨沒收全部押租保證金。嗣上訴人違約將系爭房屋部分轉租他人使用，且自109年1月起遲繳或欠繳租金，迄至同年12月止未給付租金共計260萬1800元（計算式如原審判決附表所示），以押租保證金135萬元充抵後，尚欠125萬1800元未給付。伊以本件民事起訴狀繕本之送達向上訴人為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既經終止，上訴人自應返還系爭房屋，並自該屋地址遷出及註銷其公司登記；上訴人雖於111年9月29日以現況點交系爭

01 房屋返還伊，惟迄今仍設址於該處，另依系爭租約第11條後
02 段約定，應自起訴狀繕本送達翌日即110年5月21日（見原審
03 卷第89頁，下同）起至返還系爭房屋之日即111年9月29日
04 止，按日給付伊以日租金0.1倍計算即1415元（計算式：42
05 萬4360元÷30日×0.1倍＝1415元，元以下四捨五入，下同）
06 之違約金等語。爰依民法第455條規定、系爭租約第3條、第
07 5條第1項及第11條約定，求為命(一)上訴人應將其公司登記自
08 系爭房屋遷出並向主管機關註銷地址登記；(二)上訴人應給付
09 伊125萬1800元，及自110年5月21日起至111年9月29日止，
10 按日給付1415元之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判
11 決，上訴人提起上訴，逾此部分，非本院審理範圍，不予贅
12 述）。答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：兩造約定給付租金之方式為被上訴人執伊所開
14 立之支票於租賃期間逐月兌現取得，羅煜賢於109年1月14日
15 已匯款42萬4360元至伊帳戶，供被上訴人得執伊所開立之支
16 票至銀行兌現，伊已支付109年1月份租金，並經被上訴人開
17 立當月發票為據，其餘各該月份之「實際繳納租金」金額如
18 附表所示。又被上訴人已同意調降109年3月後之每月租金為
19 34萬4360元，故伊無積欠109年3至7月及9月之租金。另被上
20 訴人自始同意伊轉租系爭房屋之一部予繼光香香雞商家，伊
21 無違法轉租等語置辯。上訴聲明：(一)原判決除撤回部分外，
22 不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
23 之訴駁回。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第113、142、143頁）：

25 (一)上訴人向被上訴人承租系爭房屋，兩造於104年7月23日簽訂
26 系爭租約，租賃期間自106年2月1日起至110年1月31日止，
27 每月租金含稅後為42萬4360元（見原審卷第13至15頁）。

28 (二)上訴人於系爭房屋所經營之「拉堤49義式廚房」已無營業，
29 且店家號碼為空號；同棟2樓之「手機急診室」現已搬離；
30 上訴人轉租之繼光香香雞開封店亦已永久停業，現系爭房屋
31 1樓之「一間燒肉飯」歇業且已搬離。

01 (三)上訴人已於111年9月29日遷讓返還系爭房屋，但迄今仍將其
02 公司所在地登記為系爭房屋地址，有經濟部商工登記公示資
03 料查詢可參（見原審卷第235至236頁，本院卷第35頁）。

04 (四)本件民事起訴狀繕本係於110年5月10日寄存送達予上訴人
05 （見原審卷第89頁）。

06 (五)系爭租約已於110年1月31日屆期，亦經被上訴人於110年5月
07 20日終止系爭租約。

08 四、兩造爭執事項：

09 (一)被上訴人依民法第455條規定、系爭租約第11條約定，請求
10 上訴人應將其公司登記自系爭房屋遷出並向主管機關註銷地
11 址登記，有無理由？

12 (二)被上訴人依系爭租約第3條、第5條第1項約定，請求上訴人
13 給付租金125萬1800元，有無理由？

14 (三)被上訴人依系爭租約第11條約定，請求上訴人自110年5月21
15 日起至111年9月29日止，按日賠償違約金，有無理由？

16 五、得心證之理由：

17 (一)上訴人應將其公司登記自系爭房屋遷出並向主管機關註銷地
18 址登記：

19 查系爭租約第2條約定：「續租期間自2017年2月1日至2021
20 年1月31日止，共計4年整。租賃屆滿，租賃關係消滅，乙方
21 （即上訴人）應無條件返還租賃物」；第11條約定：「乙方
22 應於期滿後，無條件返還承租之房屋，絕不藉詞拖延遷出；
23 若未依約搬遷，乙方除放棄租賃權利外，並應按日繳付貳倍
24 租金作為違約金，迄撤銷商業登記及遷出之日止，絕無異
25 議。」，可知兩造間系爭租約之租賃期間至110年1月31日屆
26 期，上訴人除應騰空返還系爭房屋外，亦應將其原有之營利
27 事業登記自系爭房屋地址遷出，並向主管機關註銷地址登
28 記。而上訴人雖於111年9月29日遷讓返還系爭房屋，但迄今
29 仍將其公司所在地登記為系爭房屋地址，業如不爭執事項(三)
30 所述，是被上訴人依系爭租約第11條約定，請求上訴人應將
31 其公司登記自系爭房屋遷出並向主管機關註銷地址登記，即

01 屬有據，應予准許。至被上訴人依民法第455條規定為同一
02 請求部分，無庸再論。

03 (二)上訴人應給付被上訴人尚欠租金42萬7440元：

04 被上訴人主張上訴人自109年1月起遲繳或欠繳租金，迄至同
05 年12月止未給付租金共計260萬1800元，以押租保證金135萬
06 元充抵後，尚欠125萬1800元未給付等語，為上訴人否認，
07 並抗辯伊已支付109年1月份租金，被上訴人並同意調降109
08 年3月後之每月租金為34萬4360元等語。查：

09 1.上訴人抗辯伊已支付109年1月份租金，業據提出被上訴人所
10 開立、租金金額相符即含稅後為42萬4360元之該月發票乙紙
11 為證，且為被上訴人不爭執真正（見本院卷第275、339
12 頁），堪信上訴人業已支付該月份租金予被上訴人，被上訴
13 人始開立前揭發票交上訴人收執，並用以向稅捐機關申報相
14 關稅捐。雖被上訴人主張伊係應上訴人要求之請款作業流
15 程，由伊先開立上開發票向上訴人請款云云，已為上訴人否
16 認，被上訴人並未舉證以實其說，自難採信。

17 2.上訴人抗辯被上訴人同意調降109年3月後之每月租金為34萬
18 4360元乙節，則經證人即曾任上訴人會計之蔡秀玉證述：
19 「民國109年3月份，我跟林麗英聯繫，疫情情況請林麗英幫
20 我們減免租金，林麗英說先三個月，從109年3月至5月，每
21 個月減8萬元，這是第一次請求，林麗英有同意。109年6月
22 初，當時疫情還是很嚴重，我有跟林麗英說再通融幾個月，
23 她就說再加二個月，即再減租2個月，到109年7月底，租金
24 的金額都是一樣的。109年8月初時，我再跟林麗英說可否到
25 年底都一樣，林麗英說要跟先生討論，就沒有正面回復我可
26 以或不可以，我就跟拿堤公司法代羅煜賢說，我就說那你就
27 先這樣付。原來租金是42萬4360元，若總數減少8萬元的
28 話，租金34萬4360元。」（見本院卷第141頁），佐以上訴
29 人自109年3月至7月均係向被上訴人繳納租金34萬4360元，
30 被上訴人亦開立上開月份及金額之發票交付上訴人（見本院
31 卷第277至281頁），足見被上訴人之法定代理人松杰投資股

份有限公司之法定代理人林麗英，確有同意調降上訴人109年3月至7月份之租金為34萬4360元，上訴人此部分抗辯，亦屬可採。

3.承前，上訴人已支付109年1月份租金；被上訴人確有同意調降上訴人109年3月至7月份之租金為34萬4360元，且均經上訴人如數給付，上訴人抗辯並無積欠被上訴人109年1月至7月份之租金，洵屬可採；又兩造均不爭執附表編號8至12即109年8月至12月之「實際繳納租金」欄所示金額（見本院卷第320頁），則上訴人尚欠之租金金額即如附表「上訴人尚欠之租金」欄所示共計177萬7440元，以押租保證金135萬元充抵後，尚欠42萬7440元未給付。從而，被上訴人依系爭租約第3條、第5條第1項約定，請求上訴人給付尚欠租金42萬7440元，即屬有據，應予准許。逾此應予駁回。

(三)上訴人應自110年5月21日起至111年9月29日止，按日給付被上訴人違約金1415元：

1.系爭租約第11條約定（見前(一)所述）可知系爭租約租賃期間屆滿時，倘上訴人未能如期返還系爭房屋，應按日繳付被上訴人2倍租金作為違約金，迄至返還之日為止，而前揭約定既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人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是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.查系爭租約之租賃期間於110年1月31日屆滿，上訴人業於111年9月29日遷讓返還系爭房屋予被上訴人，為兩造所不爭執；本院審酌上訴人雖於系爭租約屆滿後仍占用系爭房屋迄

01 至上開返還之日止，惟被上訴人並未舉證有因上訴人遲延交
02 屋而須賠償他人，或有其他既定計畫延宕而額外受損之具體
03 情事，及社會經濟狀況等一切情狀，經原審酌減被上訴人得
04 請求按日以0.1倍日租金計算之違約金1415元（計算式：42
05 萬4360元÷30日×0.1倍＝1415元），核屬適當，被上訴人據
06 此請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日即110年5月21日起至遷
07 讓返還系爭房屋之日即111年9月29日止，按日給付違約金14
08 15元，亦為有據，應予准許。

09 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第11條約定，請求上訴人應
10 將其公司登記自系爭房屋遷出並向主管機關註銷地址登記；
11 依系爭租約第3條、第5條第1項、第11條約定，請求上訴人
12 給付42萬7440元，及自110年5月21日起至111年9月29日止，
13 按日給付1415元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
14 求，則屬無據，不應准許。從而原審就超過上開應予准許之
15 金額部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘
16 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
17 棄改判如主文第2項所示。至廢棄部分依民事訴訟法第77條
18 之2第2項規定為附帶請求，不併算其價額以為訴訟費用之負
19 擔，爰不予廢棄原判決所命訴訟費用之裁判；及命上訴人一
20 造負擔第二審裁判費。另上開應准許部分，原審為上訴人敗
21 訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分
22 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日

29 民事第六庭

30 審判長法 官 周美雲

31 法 官 江春瑩

02 正本係照原本作成。

03 被上訴人不得上訴。

04 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
05 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
06 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
07 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
08 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之
09 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
10 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日

12 書記官 王詩涵

01 附表（幣別：新臺幣）：
02

編號	應繳租金月份	應繳租金	實際繳納租金	上訴人尚欠之租金
1	109年1月份	424,360元	424,360元	0元
2	109年2月份	424,360元	424,360元	0元
3	109年3月份	344,360元	344,360元	0元
4	109年4月份	344,360元	344,360元	0元
5	109年5月份	344,360元	344,360元	0元
6	109年6月份	344,360元	344,360元	0元
7	109年7月份	344,360元	344,360元	0元
8	109年8月份	424,360元	0元	424,360元
9	109年9月份	424,360元	344,360元	80,000元

(續上頁)

01

10	109年10月份	424,360元	0元	424,360元
11	109年11月份	424,360元	0元	424,360元
12	109年12月份	424,360元	0元	424,360元
總 計		4,692,320元	2,914,880元	1,777,440元