

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第971號

上訴人 元荷國際貿易有限公司（原名元禾國際貿易有限公司）

兼上一人之

法定代理人 陳乙菲

被上訴人 美麗殿投資有限公司

法定代理人 彭坤宗

訴訟代理人 林彥霖律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國112年6月16日臺灣新北地方法院111年度訴字第1226號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、同法第255條第1項第3款定有明文。查，被上訴人在原審聲明請求上訴人給付新臺幣（下同）48萬8222元本息，嗣在本院減縮請求給付48萬3399元本息（見本院卷第119、145頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

二、上訴人均未於言詞辯論期日到場，核皆無民事訴訟法第386

條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人元荷國際貿易有限公司(下稱元荷公司)前邀其法定代理人即上訴人陳乙菲擔任連帶保證人，向伊承租○○○○○社區之門牌新北市○○區○○○路000巷0號1樓房屋、後方公設使用專區(下稱系爭房屋)，及地下1樓編號00號車位(下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭租賃物)，雙方於民國110年4月16日簽訂租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自同年6月1日起至113年5月31日止，每月租金6萬元，管理費(含停車位費500元)每月4999元，水電費亦應由元荷公司負擔。元荷公司嗣竟違反系爭租約第7條第3項不得轉租約定，擅將系爭房屋轉租予訴外人中租創新購車網股份有限公司(下稱中租公司)等人，伊遂依系爭租約第16條第5款約定，於111年2月25日寄發臺北法院郵局第71號存證信函(下稱71號存證信函)，通知將於同年3月10日終止系爭租約，並為元荷公司所收受。詎系爭租約屆期終止後，元荷公司未儘速將包括冷氣機在內等物品騰空並遷讓返還系爭租賃物予伊，伊雖以111年6月17日永和永福郵局第136號存證信函(下稱136號存證信函)催告該公司應於函到5日內會同點交，仍未獲置理，依系爭租約第14條第2項約定，應以元荷公司收受136號存證信函後5日即111年6月26日視為雙方完成點交。經結算元荷公司總計應付款項有系爭租約終止前之111年3月1日至10日租金1萬9350元；及自同年3月11日起至點交完成前之同年6月25日，依系爭租約第14條第3項約定，另應給付之相當月租金額，及該金額2倍計算懲罰性違約金共63萬1926元；又元荷公司於111年1月1日至111年6月25日，在系爭租約終止前依約本應負擔管理費、電費，終止後點交前其仍繼續用電，並享有所屬社區提供管理服務之利益，致伊受損害，經計算前開期間之管理費計有2萬9161元，同年2月16日至同年0月00日間所用電費共為2962

元，元荷公司亦均有給付義務；扣除元荷公司曾匯付之10萬元及所繳押金10萬元後，其尚欠48萬3399元應為給付，且陳乙菲為元荷公司之連帶保證人，亦應負連帶清償之責等情。爰依系爭租約、不當得利、連帶保證法律關係，求為判決上訴人應連帶給付48萬3399元，及加計自111年8月5日起算之法定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院者，不予贅述）。並於本院答辯聲明：如主文所示。

二、上訴人則以：元荷公司從未將系爭房屋轉租予中租公司，且於簽立系爭租約前，即曾告知被上訴人基於營業需要，或將轉租、出借，並徵得被上訴人之代理人即訴外人彭冠穎同意，被上訴人亦曾提供同意書及切結書，讓元荷公司便於處理轉租事宜。被上訴人無正當理由，逕行通知終止系爭租約，且71號存證信函從未合法送達，不生效力；元荷公司係因不堪被上訴人之騷擾，不得已於111年5月6日遷出並寄發板橋埔墘郵局第202號存證信函（下稱202號存證信函）通知終止系爭租約，租賃關係應至斯時方告消滅；伊雖於系爭房屋內尚留有冷氣機台，然此係因被上訴人不准搬離所致，非伊不願配合點交。另伊於111年5月之前尚有支付租金，亦持續協助繳納電費，111年度之管理費須由伊負擔之部分，至多僅能計算至111年5月6日；又被上訴人請求之違約金亦嫌過高應予酌減等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查，（一）元荷公司前向被上訴人承租系爭租賃物，並邀其法定代理人陳乙菲擔任連帶保證人，兩造於110年4月16日簽訂系爭租約，並在原法院所屬民間公證人謝秀琴事務所公證，約定租期110年6月1日至113年5月31日，每月租金6萬元、管理費4999元（含停車位費500元）、水電瓦斯等費用均歸元荷公司負擔，元荷公司並已繳付押金10萬元；（二）被上訴人嗣以元荷公司未經其同意將系爭房屋轉租他人，已違反系爭租約第7條第3項約定為由，於111年2月25日寄發71號存證信函，

01 表示將於同年3月10日終止系爭租約；(三)被上訴人另以元荷
02 公司遲未將系爭房屋完整騰空，於111年6月17日寄發136號
03 存證信函，表示依系爭租約第14條第2項約定如元荷公司未
04 在函到5日內出面會同辦理，視為完成點交，該存證信函並
05 於同年月20日送達元荷公司等情，有系爭租約、公證書、71
06 號存證信函、136號存證信函暨在卷可稽(見原審板簡卷第29
07 至49頁、原審卷第35至39頁、第161頁)，並為兩造所不爭執
08 (見本院卷第121頁)，堪信為真。

09 四、本件應審究者為(一)被上訴人主張元荷公司有違約轉租之事
10 實，是否有據？(二)如有，被上訴人依系爭租約第16條第5款
11 約定終止契約，有無理由？(三)系爭租賃物應認係於何時完成
12 點交返還？(四)被上訴人依系爭租約、不當得利法律關係，請
13 求元荷公司給付48萬3399元，是否有理？(五)若有，被上訴人
14 依連帶保證法律關係，請求陳乙菲負連帶給付之責，有無理
15 由？茲分別論述如下：

16 (一)被上訴人主張元荷公司有違約轉租之事實，是否有據？

17 1. 按承租人不得將本租賃物之全部或一部分轉租、出借或以其
18 他方式供他人使用，如須轉租須經出租人同意始得將本租賃
19 物之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或
20 將租賃權轉讓於他人，系爭租約第7條第3項定有明文(見原
21 審板簡卷第31頁)。

22 2. 查，被上訴人主張元荷公司向其承租系爭租賃物後，曾將系
23 爭房屋部分空間轉租予中租公司乙情，業據證人彭冠穎於原
24 審證述：伊是被上訴人公司之董事長特助，111年3月6日曾
25 與中租公司總經理吳東昇及其子在社區地下室碰面，吳東昇
26 說他有向元荷公司承租系爭房屋之一間辦公室並帶伊去看，
27 吳東昇有大門密碼、磁扣，並說承租的是有貼海報的那一間
28 等語(見原審卷第194、198頁)；證人即系爭租賃物所屬社
29 區管理員之駱俊諺於原審證述：伊從108年8月起擔任○○○
30 ○○社區管理員，伊看過吳東昇好幾次，也有聊天，他說在
31 網路上看到系爭房屋有在出租，便聯絡網路刊登的聯絡人，

也有看過中租公司其他員工，大概從111年2月之後就看到吳東昇進出頻繁等語（見原審卷第201頁），並有彭冠穎與吳東昇間之簡訊對話截圖、吳東昇個人名片、系爭房屋內玻璃牆面之中租公司海報照片在卷可稽（見原審卷第155至159頁、第253頁），足認被上訴人前開所指信屬可徵。

3. 上訴人固抗辯於簽訂系爭租約前，彭冠穎便代理被上訴人允諾元荷公司得為轉租，並曾提供同意書及切結書方便辦理，然未形諸於系爭租約之文字，且伊從未將系爭房屋轉租予中租公司云云。然查：

(1) 上訴人稱曾獲被上訴人簽約前口頭允諾乙事，已為被上訴人否認，參諸證人彭冠穎證稱：上訴人有提到要轉租，但被上訴人拒絕，被上訴人係同意上訴人名下之其他公司進來，然拒絕轉租等語（見原審卷第199頁）；並對照被上訴人所提供彭冠穎與上訴人間簡訊對話截圖，斯時彭冠穎係再三強調「要有公司資料，才能跟老闆說這也是你的公司，才能用印給你」（見原審卷第150頁），堪認被上訴人僅願讓元荷公司之關係公司一併進駐，非承諾其得自行轉租；再依被上訴人提供之同意書及切結書格式所示（見原審卷第153、154頁），其亦係要求元荷公司將同由陳乙菲任法定代理人之另間苑貿行銷顧問有限公司設址登記於系爭房屋後，待租期屆滿須一同遷出，此亦無涉轉租同意之表示；則上訴人既無法舉證證明兩造於系爭租約明文約定以外，另有元荷公司得予轉租他人之合意，所辯殊無可取。

(2) 況在被上訴人寄送71號存證信函，表示因元荷公司違約轉租故欲終止系爭租約後，元荷公司回覆之111年3月7日新北市政府郵局第152號存證信函（下稱152號存證信函）中，僅泛稱已先徵得被上訴人之同意，卻未否認經指之轉租事實，甚自承該公司承租系爭房屋主要經營項目本即包含設置商務中心，故會有轉租、出借等項目（見本院卷第101至103頁），益徵該公司確有將系爭房屋轉租他人之

01 情；至上訴人另提出保證約定書乙紙（見本院卷第131
02 頁），辯稱此係吳東昇所書立，用以澄清從未承租系爭房
03 屋、車位云云；然此既經被上訴人所爭執，上訴人亦無法
04 證明該保證約定書之形式上真正，自無從執為有利認定之
05 依據。

06 4. 依上，系爭租約既已約明系爭租賃物原則不得轉租，元荷公
07 司仍將系爭房屋一部轉租予中租公司使用，復無法就曾先徵
08 得被上訴人同意乙事舉證以實其說，是被上訴人主張元荷公
09 司轉租所為，已然違反系爭租約第7條第3項約定，應可採
10 信。

11 (二)被上訴人依系爭租約第16條第5款約定終止契約，有無理
12 由？

13 1. 按租賃期間承租人如違反第7條第3項規定，擅自將租賃物轉
14 租或轉讓租賃權予他人，出租人得不通知承租人，逕行提前
15 終止租約，系爭租約第16條第5款已有明定（見原審板簡卷
16 第35頁）。元荷公司確有未經被上訴人同意，擅將系爭房屋
17 一部轉租他人之舉，已如前述；揆諸前揭約款，被上訴人自
18 得不經催告程序，逕對元荷公司終止系爭租約。

19 2. 本件被上訴人係於111年2月25日以71號存證信函，通知元荷
20 公司因其違約轉租之行為，被上訴人將提前於同年3月10日
21 依系爭租約第16條第5款約定終止契約（見原審板簡卷第45
22 頁）；上訴人雖否認曾收受前開通知，惟元荷公司既曾緊接
23 於後，於111年3月7日另以前述152號存證信函，揭明針對被
24 上訴人之71號存證信函予以達覆，並就被上訴人所指違約轉
25 租情事進行爭執（見本院卷第101頁），足見被上訴人前開
26 附有始期之終止系爭租約意思表示，確已在期限屆至前達到
27 元荷公司而為其收悉理解。

28 3. 則按附始期之法律行為，於期限屆至時，發生效力，民法第
29 102條第1項定有明文，被上訴人前開終止系爭租約之意思表
30 示，在送達元荷公司後，於111年3月10日已屆期限而生效，
31 應認系爭租約自該日起即歸消滅。

01 (三)系爭租賃物應認係於何時完成點交返還？

- 02 1. 系爭租約因經被上訴人提前終止，元荷公司與被上訴人間租
03 賃法律關係便告消滅，雙方自應依系爭租約第14條第1項約
04 定，由被上訴人結算租金及依第5條約定由元荷公司負擔之
05 相關費用，及會同元荷公司共同完成屋況及附屬設備之點交
06 手續；元荷公司另應將系爭租賃物依簽約日之現狀，騰空返
07 還被上訴人。如一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍
08 不會同者，視為完成點交，同條第2項亦有明定（見原審板
09 簡卷第33頁）。
- 10 2. 被上訴人主張元荷公司不願出面配合，致點交時程一再拖
11 延；元荷公司則不否認於系爭租約終止之後，其未立即搬
12 遷，但抗辯至遲於111年5月6日便已完成系爭房屋清空作業
13 云云。但查，元荷公司於所發出之202號存證信函中既自承
14 在系爭房屋室內尚留有3台冷氣還未搬離，並告知被上訴人
15 後續會循法律途徑請求損害賠償等事宜（見本院卷第33
16 頁），則在元荷公司明確通知將之拋棄，且不再保留相關置
17 放物品之個人權利前，實難期待被上訴人能無顧忌逕予清運
18 處置，並認元荷公司確已依約如實完成點交。
- 19 3. 準此，被上訴人因始終未獲元荷公司出面會同辦理點交，遂
20 於111年6月17日寄發136號存證信函，函請元荷公司於收受
21 通知5日內將系爭房屋予以騰空返還，所為催告自合於系爭
22 租約第14條第2項之約定本旨；元荷公司嗣於同年月20日收
23 受該存證信函（見原審卷第39頁收件回執），仍不配合協
24 處，應認於同年月25日催告期限屆滿之後，方可視為系爭租
25 賃物完成點交。
- 26 4. 至上訴人辯稱係被上訴人行使出租人之留置權，致其無法取
27 回冷氣，其非無意會同點交云云；因已為被上訴人所否認，
28 並陳報111年6月28日臺北公館郵局第138號存證信函，證明
29 其係在視為完成點交，進入系爭房屋發現仍有元荷公司之留
30 存物品後，為保全權利才再行函告並為留置權之行使（見原
31 審卷第41至45頁），可見上訴人以上所辯非符事實，容非可

01 取。

02 5. 依上所述，系爭租約為被上訴人終止後，因元荷公司未積極
03 配合儘速完成系爭租賃物之騰空遷讓，致被上訴人須另發存
04 證信函進行催告，本件應認係於111年6月25日催告期限屆滿
05 後，系爭房屋、車位始完成整體點交。

06 (四)被上訴人依系爭租約、不當得利法律關係，請求元荷公司給
07 付48萬3399元，是否有理？

08 1. 系爭租約經被上訴人於111年3月10日合法終止，其後則因元
09 荷公司怠於配合，致系爭租賃物延至111年6月25日催告期限
10 屆滿後始能視為完成點交，已如前述；至被上訴人請求元荷
11 公司給付積欠租金等款項計48萬3399元是否有理，爰逐項分
12 析如下。

13 2. 關於租金部分：

14 (1)查，系爭租約第3條第1項約定元荷公司每月應給付之租金
15 為6萬元（見原審板簡卷第29頁），是在契約終止前之111
16 年3月1日至10日，元荷公司尚應給付該月份之租金1萬935
17 5元（計算式：6萬元 $\times$ 10/31=1萬9355元，小數點以下四
18 捨五入），被上訴人僅就其中之1萬9350元為主張，應認
19 有理。

20 (2)上訴人固辯稱因系爭車位其後係遭被上訴人轉租他人，故
21 不應再以每月6萬元計算其應繳數額云云；然此業經被上
22 訴人否認，主張系爭車位係由上訴人一併轉租予中租公司
23 使用，則上訴人就其所辯情事，既無法舉證證明屬實，其
24 抗辯租金不應按原約定金額計算，要非可採。

25 3. 關於系爭租約終止後至點交為止，相當於租金及懲罰性違約
26 金部分：

27 (1)經查，系爭租約第14條第3項既已約明：「承租人未依第
28 一項規定返還租賃物時，出租人應即明示不以不定期限繼
29 續契約，並得向承租人請求未返還租賃物期間之相當月租
30 金額，及相當月租金額貳倍計算之違約金（未足1個月者，
31 以日租金折算）至返還為止。」（見原審板簡卷第33頁），

是於系爭租約終止後，元荷公司未積極會同被上訴人辦妥系爭租賃物之返還，故自111年3月11日至同年6月25日視為完成點交為止，被上訴人請求該期間相當月租之金額，另加計該數額2倍違約金，堪謂有據，其金額經計算為63萬1935元（計算式：6萬元 $\times$ 3 $\times$ 21/31〈即111年3月11日至31日部分〉+6萬元 $\times$ 3 $\times$ 2〈即111年4、5月部分〉+6萬元 $\times$ 3 $\times$ 25/30〈即111年6月1日至25日部分〉=63萬1935元，小數點以下四捨五入），被上訴人僅就其中之63萬1926元為請求，即為有理。

(2)又兩造不爭執前開違約金，性質上屬懲罰性違約金之約定（見本院卷第78頁），被上訴人則抗辯過高而應酌減云云。然按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，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高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號民事判決意旨參照）。準此，系爭租約之簽立既經兩造先行審閱其中內容，所載違約金負擔標準，必已為上訴人事前審慎評估，則其既未舉證證明該違約金之約定有何過高之情事，依上說明，當事人均應同受該違約金約定之拘束，始符契約約定之本旨；此外，上訴人並未提出其他具體證

據，足以證明系爭租約第14條第3項約定之懲罰金違約金存在過高情事，徒以個人主觀意見，泛謂違約金有酌減必要云云，要非有據。

4. 關於管理費、電費部分：

(1)按租賃期間，使用租賃物所生之相關費用，依下列規定辦理：(一)管理費：租賃物每月肆仟肆佰玖拾玖元整、停車位每月伍佰元整，由承租人負擔。(三)電費：由承租人負擔，系爭租約第5條第1、3款各有約定。是於系爭租約於111年3月10日終止以前，上訴人依約自應負擔管理費及所用電費。

(2)次查，系爭租約終止之後，直至同年6月25日視為點交以前，系爭租賃物實際上仍由元荷公司行使事實上管領力，縱在其搬離之後，仍於系爭房屋內留放冷氣機台，導致被上訴人未敢自行清運廢棄，可認元荷公司至完成點交為止，猶有持續用電，及享有所屬社區提供之管理服務，藉以維護仍放置該處個人財產之利益。按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；而依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書定有明文；於系爭租約終止後，元荷公司既已無受領前開利益之法律上原因，該等權益本應歸屬被上訴人，卻因遲未點交而受損害，其自得請求元荷公司返還，且因元荷公司所受用電及管理服務性質上無從返還原物，而應另以價額進行償還，本院認為以系爭租約約定之管理費金額，及用電徵收之實際費用，作為返還價額計算之標準，應屬適當。

(3)上訴人雖抗辯其透過預納電費方式，業於112年2月間支付系爭租賃物電費2182元，並提出繳費憑證為據（見原審卷第225頁），然此既非上訴人針對上述區間衍生電費所為繳納，被上訴人復爭執前開給付已符合所負前開債務之本旨，難認已生清償效力，上訴人執此為辯，要非可採。

(4)準此，於系爭租約終止以前，元荷公司依約本應為管理

費、電費之負擔，系爭租約終止之後至視為點交為止，其則受有無法律上原因之該等利益，且上訴人不爭執從111年1月起元荷公司便未再繳納管理費（見本院卷第28頁），故被上訴人依系爭租約、不當得利法律關係，應得請求元荷公司給付系爭租賃物111年1月1日至6月25日之管理費，及相當於管理費之不當得利價額共2萬9161元（計算式：每月管理費為4499元+500元=4999元， $4999 \times \langle 5 + 25/30 \rangle = 2萬9161元$ ，小數點以下四捨五入）；關於電費部分，就111年2月16日起至111年6月12日止系爭租賃物之實際用電，亦應由元荷公司依約支付及返還不當得利價額，被上訴人就此應得請求元荷公司給付之數額即為2962元（見原審卷第48頁繳費憑證，計算式：1731元+1231元=2962元）。

5. 依上說明，因元荷公司有違約轉租，及遲延會同完成系爭租賃物點交返還之情，被上訴人結算確認元荷公司於系爭租約終止前尚應支付租金1萬9350元、契約終止後至點交為止應付相當租金數額及懲罰性違約金63萬1926元，另有積欠管理費與相當管理費不當得利2萬9161元、電費及相當電費不當得利2962元，共計68萬3399元（計算式：1萬9350元+63萬1926元+2萬9161元+2962元=68萬3399元），扣除兩造不爭執元荷公司前曾匯付之4萬5000元、5萬5000元兩筆款項，連同押金10萬元被上訴人均同意予以抵充後（見本院卷第78、119頁），被上訴人請求元荷公司給付48萬3399元（計算式：68萬3399元-4萬5000元-5萬5000元-10萬元=43萬3399元），核屬有據。

(五)被上訴人依連帶保證法律關係，請求陳乙菲負連帶給付之責，有無理由？

1. 按連帶保證，係指保證人與主債務人就同一債務，對於債權人各負全部之給付責任而言，本件陳乙菲既為系爭租約之元荷公司連帶保證人，就前開元荷公司對被上訴人所負給付義務，亦應負連帶責任。

01 2. 基此，被上訴人基於連帶保證法律關係，請求陳乙菲就前開
02 元荷公司應為給付之48萬3399元，對其負連帶之責，亦有理
03 由。

04 五、從而，被上訴人依系爭租約、不當得利、連帶保證法律關
05 係，請求上訴人連帶給付48萬3399元，及自民事撤回暨變更
06 訴之聲明狀送達翌日即111年8月5日（見原審卷一第55頁送
07 達回證）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有
08 理由，應予准許。原審除減縮部分外，為上訴人敗訴之判
09 決，於法核無違誤；上訴意旨指謫原判決此部分不當，求予
10 廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

16 民事第九庭

17 審判長法 官 楊絮雲

18 法 官 郭顏毓

19 法 官 盧軍傑

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

23 書記官 李佳姿