臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第247號

上　訴　人　鍾聖玉

訴訟代理人　康英彬律師

被　上訴人　謝秀珍

訴訟代理人　葉智幄律師

　　李妍德律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月24日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1687號第一審判決提起上訴，本院於115年7月15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。

原判決主文第三項應更正為：「被告應給付原告新臺幣壹佰參拾萬玖仟陸佰柒拾柒元」。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查，被上訴人原審起訴聲明原為：㈠上訴人應將桃園市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀後騰空遷讓返還予被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）14萬元，及自民國112年11月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢上訴人應自112年7月29日起至回復原狀後騰空返還㈠所示之房屋之日止，按月給付被上訴人10萬元。嗣於本院審理中，被上訴人將㈢請求之金額，特定為130萬9,677元（自112年7月29日起至113年11月30日止），核屬不變更訴訟標的而更正法律上陳述，不生訴之變更之問題。

二、次按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴

狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判決先例、96年度台抗字第155號裁定要旨參照）。查，被上訴人原審起訴請求上訴人應將系爭房屋回復原狀後騰空遷讓返還予被上訴人，經原審判命被上訴人此部分勝訴之判決，上訴人就原判決敗訴部分全部不服，聲明廢棄改判（見本院卷㈠第17頁），嗣因上訴人已搬離系爭房屋，故上訴人於本院撤回此部分之上訴（見本院卷㈠第369頁），核屬減縮上訴聲明，且減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍。

三被上訴人主張：民國110年12月9日上訴人向伊承租系爭房屋經營補習班，每月租金5萬元、租賃期間自110年12月1日至113年11月30日止。因稅務考量，兩造所簽立並經公證之房屋租賃契約（下稱房屋租賃契約）上僅記載每月租金2萬元。詎上訴人於112年3月間僅給付3萬元，112年4至7月間僅各給付2萬元，伊遂於112年6月15日催告上訴人應於同年7月20日前給付短少之租金11萬元，否則將終止系爭租賃契約，惟上訴人仍拒絕給付，伊乃於112年7月25日終止系爭租賃契約。爰依系爭租賃契約，請求上訴人給付積欠之租金14萬元本息，及依房屋租賃契約第12條第1項後段約定，及民法第179條（至於民法第184條部分則不再主張，見本院卷㈠第120頁），請求上訴人給付相當月租金額、相當月租金額計算之違約金130萬9,677元等語。

四上訴人則以：系爭租賃契約約定之租金即為每月2萬元。伊係因被上訴人要求，而於系爭租賃契約與被上訴人和訴外人蔡安順（下逕稱其名）間租約重疊期間（即111年1月起至112年1月至）按月給付5萬元。另伊已於113年11月30日將系爭房屋返還被上訴人等語，資為抗辯。

五原審為被上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命：㈠上訴人應將系爭房屋回復原狀後騰空遷讓返還予被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人14萬元，及自112年11月17日起至清償日

止，按年息5%計算之利息。㈢上訴人應自112年7月29日起至回復原狀後騰空返還㈠所示之房屋之日止，按月給付被上訴人10萬元，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴人上訴聲明為：㈠原判決主文第㈡、㈢項部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至被上訴人敗訴部分，未據上訴，非本院審理範圍，不贅），並更正第㈢聲明為：上訴人應給付被上訴人130萬9,677元（利息部分則不請求，見本院卷㈡第23頁）。

六經查，上訴人向被上訴人承租系爭房屋所成立之系爭租賃契約，除每月租金數額外，其餘內容均如房屋租賃契約之記載所示乙情，為兩造所不爭執（見原審卷第113、204頁），並有房屋租賃契約存卷足參（見原審卷第21至24頁），此部分事實，自堪認定。

七被上訴人請求上訴人給付積欠之租金14萬元，及相當月租金額、相當月租金額計算之違約金130萬9,677元，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯，經查：

㈠兩造約定每月租金5萬元：

1.按租賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立，據此，被上訴人既就系爭租賃契約所約定之每月租金數額有所爭執，即應由上訴人就此負舉證之責。

2.依被上訴人提出之代收票據存摺內頁以及存摺交易明細（見原審卷第67至71、89至91頁），顯示上訴人陸續開立到期日為111年1月5日、111年2月5日、111年3月5日、111年4月5日、111年5月5日、111年6月5日、111年7月5日之票據予被上訴人，且票面金額均為「5萬元」；嗣又於111年9月29日匯款2筆各5萬元，於111年10月5日、111年11月5日、111年12月5日、112年1月5日、112年2月5日各匯款5萬元至被上訴人帳戶內，此亦為上訴人所不爭執（見原審卷第157、193頁）。可見上訴人於兩造成立系爭租賃契約後，自111年1月

5日至112年2月5日長達1年多之期間均相當規律按月給付5萬元予被上訴人。

3.復佐以，證人即系爭房屋之前手承租人蔡安順於原審證述：我有告知上訴人配偶系爭房屋租金為每月5萬元，上訴人應該也知道，所以才會按該數額開票，我印象中上訴人他們一開始是以開票方式來給付租金；實務上用來公證之租賃契約通常都會低報租金的數額，因為可以減少房東應繳納之稅金等語明確（見原審卷第160至161頁）；而證人即被上訴人姪女謝慧雅於本院亦證稱：上訴人承租系爭房屋，每月租金5萬元，本來是按月開立支票支付，共開7張支票，後來上訴人表示沒有支票了，改用匯款至被上訴人帳戶給付租金。如果公證時契約寫租金5萬元的話，上訴人要另外付給被上訴人10%的稅還有二代健保的錢，上訴人不想多付這些錢，所以才寫2萬元等語（見本院卷㈠第499、502頁）；且依被上訴人於112年1月30日與上訴人配偶陳柏全LINE對話內容，陳柏全本欲修改租賃契約內容，但被上訴人表示不接受任何修改，欲收回系爭房屋，陳柏全張貼房屋租賃契約照片後，向被上訴人陳稱：「那我們就維持履行這份公證合約了」，被上訴人回覆以：「公證合約是方便您申請執照用的，如果按照公證合約的租金每月二萬元，那麼您為何每月付我五萬元？這樣就算是我們合作在騙政府了，我們都是詐欺罪。」，有LINE對話紀錄截圖可考（見本院卷㈠第65至69頁），堪認上訴人按月給付被上訴人5萬元確為係支付系爭房屋每月租金無訛。房屋租賃契約上之所以記載為每月2萬元，無非係基於減免稅金之考量，此亦可觀上訴人以扣繳義務人私立鴻鵠文理短期補習班（即上訴人經營補習班）名義為所得人即被上訴人開立之111年至113年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單，記載給付總額16萬元、24萬元、20萬元（按即每月2萬元），扣繳稅額0元（見本院卷㈠第395至401、407頁）即明。上訴人執前揭各類所得扣繳暨免扣繳憑單，抗辯兩造約定之每月租金為2萬元云云，洵非可採。

4.上訴人復辯稱：上開多次給付予被上訴人之5萬元款項係其為經營補習班順利，而在兩造租賃契約與被上訴人和蔡安順間租約重疊期間，給付被上訴人每月5萬元云云（見本院卷㈡第52頁），固舉證人陳柏全於本院證述：兩造約定之租金為每月2萬元，因為很感謝被上訴人，所以主動匯給被上訴人5萬元等語（見本院卷㈠第493頁）為據，然此除與上訴人於原審抗辯其多次給付予被上訴人之5萬元款項係替訴外人李維倫代為繳交系爭房屋之租金等語前後明顯不符外（見原審卷第193頁），上訴人給付上開款項之時間均在其本身承租系爭房屋之租賃期間即110年12月1日至113年11月30日內，在其已為系爭房屋之承租人狀況下，豈有可能為他人代繳或補足租金？是上訴人所辯，實有違常情，已有可疑。況上訴人本人曾於112年12月21日在原審到庭，對於為何於上開期間內每月匯款5萬元予被上訴人，竟未能為任何解釋，反而稱「要與律師討論後再說明」（見原審卷第63頁），如上訴人所給付予被上訴人之款項確非兩造間所約定之系爭房屋租金，其大可當庭就款項之給付緣由詳為說明，殊無再與他人討論之必要，是上訴人此反應，更顯其情虛，所辯之詞，難認可採。

5.從而，兩造間之系爭租賃契約內容，除租金實際上係約定為每月5萬元外，其餘內容均如房屋租賃契約之記載所示，堪予認定。

㈡被上訴人得終止系爭租賃契約：

1.查，房屋租賃契約第15條第1項第2款約定：租賃期間，承租人（即上訴人）遲付租金之總額達2個月之金額，並經出租人（即被上訴人）定相當期限催告，仍不為支付者，出租人得提前終止租約；同條第2項第2款約定：出租人依前項規定提前終止租約者，應於終止前30日檢附相關事證以書面通知承租人等語（見原審卷第23至24頁）。

2.次查，上訴人每月租金為5萬元，此經說明如前；而上訴人於112年3月5日僅匯款3萬元（短少2萬元），於112年4月5

日、112年5月5日、112年6月5日、112年7月5日僅匯款2萬元（各短少3萬元），有上揭存摺交易明細附卷足查（見原審卷第73至77頁），是於112年6月5日上訴人已積欠之租金11萬元（20,000+30,000+30,000+30,000=110,000），達2個月之租金數額以上，則被上訴人於112年6月15日催告上訴人應於112年7月20日前給付積欠之租金，上訴人於同年6月17日收受，有桃園府前郵局第549號存證信函及回執附卷可佐（見原審卷第35至36、87頁）。嗣因上訴人仍未給付，被上訴人遂於112年7月25日表示終止系爭租賃契約，上訴人於同年7月28日收受，有維護您律師事務所112年7月25日112智律字第1120725號函及回執附卷可佐（見原審卷第35至36、43至44頁），核與房屋租賃契約第15條第1項第2款、同條第2項第2款相符，被上訴人終止系爭租賃契約，自屬合法。

㈢被上訴人得請求上訴人給付積欠之租金14萬元：

經查，上訴人於112年3月短少租金2萬元，於112年4月至7月則各短少租金3萬元等節，業如前述，堪認上訴人至系爭租賃契約終止之112年7月28日前共積欠租金14萬元（20,000+30,000+30,000+30,000+30,000=140,000），是被上訴人請求上訴人給付積欠之租金14萬元，自應准許。

㈣被上訴人得請求上訴人給付相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金130萬9,677元：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。而依房屋租賃契約第12條第1項後段約定：承租人未返還系爭房屋時，雙方同意非屬不定期租賃契約，承租人並應賠償未返還系爭房屋期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止（見原審卷第22至23頁）。查，

系爭租賃契約業經被上訴人於112年7月28日合法終止，上訴人於系爭租賃契約終止後遲至113年11月30日始交還系爭房屋，顯使被上訴人受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，上訴人因無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益；並審諸兩造間前就系爭房屋所約定之租金為每月5萬元，本院認以此數額為上訴人使用系爭房屋所受之利益，並為被上訴人所受無法使用收益系爭房屋之損害，則被上訴人依民法第179條規定，及房屋租賃契約第12條第1項後段約定，請求按月以5萬元計算相當於租金之不當得利，應屬允當。

2.次按，當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照）。觀諸前揭房屋租賃契約第12條第1項後段既明定承租人除應賠償未返還系爭房屋期間之相當月租金額外，尚須給付相當月租金額計算之違約金，則該約定中之遲延違約罰金核其性質自屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。被上訴人主張該違約金之性質為懲罰性違約金等語，則屬有據。

3.再按，當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院110年度台上字

第1800號判決意旨參照）。是以，約定之懲罰性違約金是否過高或相當，即應依一般客觀事實、社會經濟狀況、被上訴人所受損害等情形，為衡量之標準，始符違約罰之目的。本院審酌上訴人於系爭租賃契約終止後，未履行遷讓返還房屋之義務，被上訴人所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及上訴人不依約搬遷，導致被上訴人須為追討、喪失其他利用機會等不利益，並參酌房屋租賃契約第12條第1項後段約定，與內政部所訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」所定違約金按月租金計算之規定相符，暨社會經濟狀況、一般客觀事實等節，認系爭房屋違約金按月以月租金5萬元計算，尚屬合理，並無酌減之必要。是被上訴人依房屋租賃契約第12條第1項後段約定，請求上訴人按月給付5萬元懲罰性違約金，亦屬有據。

4.次查，上訴人自承於113年11月30日始返還系爭房屋予被上訴人（見本院卷㈡第13頁），則被上訴人依民法第179條規定及房屋租賃契約第12條第1項後段約定，請求上訴人自系爭租賃契約終止後即112年7月29日起至返還系爭房屋之日即113年11月30日止，按月給付相當月租金額及相當月租金額計算之懲罰性違約金共160萬9,677元（16×100,000+3/31×100,000=1,609,677，元以下四捨五入），再扣除上訴人自112年8月1日起至113年10月31日止按月匯款2萬元（見本院卷㈠第151至167頁），共30萬元（20,000×15=300,000）後，被上訴人尚得請求上訴人給付130萬9,677元（1,609,677-300,000=1,309,677）。

八綜上所述，被上訴人依系爭租賃契約，請求上訴人給付14萬元，及自112年11月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另依房屋租賃契約第12條第1項後段約定，及民法第179條規定，請求上訴人130萬9,677元，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴，並依被上訴人更

正後之起訴聲明，更正原判決主文第3項如本判決主文第3項所示。

九本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　吳孟竹

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　郭姝妤