

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第9號

原告 葉千鳳

訴訟代理人 盧思妤

趙元昊律師

洪鈴喻律師

陳恒寬律師

柯雪莉律師

被告 日月勝企業有限公司

法定代理人 吳妤庭

被告 日月成企業有限公司

共同

法定代理人 吳鈺偉

共同

訴訟代理人 陳志峯律師

共同

複代理人 鄭哲維律師

被告 吳鈺偉

上列當事人間請求返還房地事件，本院於民國111年3月10日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告日月勝企業有限公司、被告日月成企業有限公司應將坐落桃園市○○區○○段00地號（面積113.70平方公尺，權利範圍全部）、同段88地號（面積5567.26 平方公尺，權利範圍全部）、同段89地號（面積93.86 平方公尺，權利範圍全部）土地及坐落於同段88地號之同段159 建號建物（鋼骨

01 造/1層，面積1508平方公尺）返還原告。

02 二、被告日月成企業有限公司應自民國102 年6 月25日起至返還
03 本判決第一項所示土地及建物之日止，按月給付原告新台幣
04 22萬元，及自民國108年3月9日起至清償日止按週年利率5%
05 計算之利息。

06 三、被告日月勝企業有限公司應自民國102 年10月1 日起至返還
07 本判決第一項所示土地及建物之日止，按月給付原告新台幣
08 22萬元，及自每月應給付金額屆清償期之翌日（即每月16
09 日）起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

10 四、前二項給付，如任一項被告已為一部或全部之給付，他項被
11 告於該已給付之範圍內免給付之義務。

12 五、被告日月勝企業有限公司與被告吳鈺偉應自民國102 年10月
13 1 日起至返還本判決第一項所示土地及建物之日止，按月連
14 帶給付原告新台幣44萬元整，及自108年3月9日起至清償日
15 止按週年利率5%計算之利息。

16 六、原告其餘之訴駁回。

17 七、訴訟費用由被告日月勝公司及日月勝公司連帶負擔。

18 八、本判決第一項於原告以新臺幣3,149萬元為被告供擔保後，
19 得為假執行。但被告如以新臺幣9,449萬元為原告預供擔保
20 後，得免為假執行。

21 九、本判決第二、三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新
22 臺幣7萬元各為被告供擔保後，得為假執行。但被告如每期
23 各以新臺幣22萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

24 十、本判決第五項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣
25 14萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如每期以新臺
26 幣44萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

27 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

28 事實及理由

29 壹、程序事項：

30 (一)按解散之公司，除因合併、分割、破產而解散外，應行清
31 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第

24條、第25條分別定有明文。故於清算程序完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，法人格始得歸於消滅。次按公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第79條亦有明定。上開規定依公司法第113條規定於有限公司準用之。經查，被告日月勝企業有限公司（下稱日月勝公司）前於民國106年1月11日經桃園市政府廢止公司登記，且被告日月勝公司之股東為吳鈺偉、吳好庭（原名吳鈺卿）等情，此有變更登記表、桃園市政府108年12月11日府經登字第10891133000號函文在卷可稽（見本院卷28第26至30頁），揆諸前揭規定，應以吳鈺偉、吳好庭為被告日月勝公司之清算人即法定代理人。

(二)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。原告起訴聲明：(一)被告日月成企業有限公司（下稱被告日月成公司）、被告日月勝公司應將桃園市○○區○○段00○○○○地號土地及坐落於同段88地號之同段159建號建物（門牌號碼桃園市○○區○○路000號，以下合稱系爭房地）返還原告。(二)被告日月成公司應自102年5月24日起至返還原告系爭房地之日止，按月給付原告新台幣（下同）22萬元，及自每月應給付金額屆清償期之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)被告日月勝公司應自102年10月1日起至返還原告系爭房地之日止，按月給付原告22萬元，及自每月應給付金額屆清償期之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(四)被告日月勝公司與被告吳鈺偉應自102年10月1日起至返還原告系爭房地之日止，按月連帶給付原告110萬元，及自每月應給付金額屆清償期之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(五)原告願供擔保聲請宣告假執行（見本院卷1第2至3頁）。後於108年8月29日具狀及110年9月3日當庭將訴之聲明更改為：(一)被告日月成公司、被告日月勝公司應將系爭房地返還原告。(二)被告日月成公司應自102年6月25日

01 起至返還原告系爭房地之日止，按月給付原告22萬元，及自
02 每月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)被告日
03 月勝公司應自102年10月1日起至返還原告系爭房地之日止，
04 按月給付原告22萬元，及自每月16日起至清償日止按週年利
05 率5%計算之利息。(四)前二項給付，如任一項被告已為一部或
06 全部之給付，他項被告於該已給付之範圍內免給付之義務。
07 (五)被告日月勝公司與被告吳鉦偉應自102年10月1日起至返還
08 原告系爭房地之日止，按月連帶給付原告110萬元，及自每
09 月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(六)原告願供
10 擔保聲請宣告假執行（見本院卷2第3至4頁、卷28第130至13
11 1頁）。核原告所為，並未變動其訴訟標的，僅更正其法律
12 上陳述，揆諸上開規定及說明，尚無不合，應予准許。

13 (三)按民事訴訟法第168條固規定，當事人死亡者，訴訟程序在
14 有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其
15 訴訟以前當然停止。惟此規定，於當事人有委任訴訟代理人
16 時不適用，此據同法第173條前段規定甚明。且按當事人於
17 言詞辯論終結後死亡，法院仍得本於其辯論而為裁判並宣示
18 之，此觀民事訴訟法第188條第1項但書規定自明。本件被告
19 吳鉦偉雖於111年3月28日死亡，有戶籍謄本為證（見本院卷
20 28第274頁）。然本件既經本院於被告吳鉦偉死亡前之111年
21 3月10日言詞辯論終結，則本院自得本於其辯論而為裁判，
22 亦不生被告吳鉦偉之繼承人承受其訴訟以前當然停止之法律
23 效果，併予敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)原告與被告吳鉦偉原為夫妻，原告於92年7月9日出資設立被
27 告日月成公司，並由原告擔任被告日月成公司負責人綜理業
28 務經營及財務調度，原告對外籌措資金予被告日月成公司，
29 以被告日月成公司為買受人購得系爭房地。嗣於101年10月
30 間，被告日月勝公司有使用系爭房地以經營業務之需求，故
31 就系爭房地以被告日月成公司為出租人，被告日月勝公司為

01 承租人，於101年10月31日簽訂租賃契約（下稱前租約），
02 並約定每月租金22萬元，租賃期間自101年10月1日起至102
03 年9月30日止，當時除由被告吳鈺偉於租賃契約之保證人欄
04 親自簽名按捺指印外，由被告吳鈺偉、原告分別代表被告日
05 月勝公司、被告日月成公司親自簽名出具2張授權書，並交
06 付雙方之印章，委請被告日月成公司之股東即訴外人盧淳煊
07 至本院民間公證人古瑞玉事務所辦理租約公證事宜。

08 (二)102年間，原告擬買受被告日月成公司名下系爭房地，盧淳
09 煊亦表示同意，並以盧淳煊代表被告日月成公司出售系爭房
10 地，並於102年5月23日移轉登記予原告，原告並給付系爭房
11 地之買賣價金9,449萬元。為確認前租約內容及效力不變並
12 更明系爭房地之所有權歸屬，被告吳鈺偉即於翌（24）日代
13 表被告日月勝公司與原告簽定租賃契約（下稱後租約），被
14 告吳鈺偉並擔任該後租約之連帶保證人。其後於同年6月24
15 日，原告與盧淳煊將對於被告日月成公司之出資額共2,900
16 萬無償轉讓被告吳鈺偉。

17 (三)嗣原告與被告日月勝公司之租約於102年9月30日屆滿，原告
18 履次催告被告日月勝公司返還系爭房地，被告日月勝公司卻
19 不予置理，被告日月成公司亦於系爭房地所有權移轉予原告
20 ，被告吳鈺偉擔任被告日月成公司負責人之翌日（即102年6
21 月25日）起，無權占有系爭房地至今，此觀被告日月成公司
22 所在地仍設立於系爭房地之門牌號碼桃園市○○區○○路00
23 0號即明。原告因而以前揭公證書為執行名義，請求本院民
24 事執行處強制被告日月勝公司遷交系爭房地予原告。惟被告
25 日月勝公司卻提起債務人異議之訴，經本院以103年度訴字3
26 18號判決原告（按：即被告日月勝公司）之訴駁回，被告日
27 月勝公司提起上訴，經臺灣高等法院以103年度重上字791號
28 判決上訴駁回後，被告日月勝公司復提起上訴，經最高法院
29 106年度台上字1903號將原判決廢棄，發回臺灣高等法院，
30 後經臺灣高等法院以107年度重上更一字第62號判決上訴駁
31 回後，被告日月勝公司再提起上訴，再經最高法院以110年

01 度台上字第155號裁定駁回確定（以下合稱債務人異議之訴
02 前案）。被告日月成公司亦對原告提起塗銷登記之訴，經本
03 院以104年度重訴字第194號判決原告（按：即被告日月成公
04 司）之訴及假執行之聲請均駁回，被告日月成公司提起上
05 訴，經臺灣高等法院以105年度重上字385號判決上訴駁回
06 後，被告日月成公司復提起上訴，經最高法院109年度台上
07 字2962號裁定駁回確定（以下合稱塗銷登記之訴前案）。

08 (四)又被告日月成公司、日月勝公司無權占有系爭房地，自受有
09 相當於租金之利益，並致原告受有損害，爰依民法第767條
10 第1項前段所有物返還請求權、民法455條租賃物返還請求權
11 之規定及後租約第6條之約定、第179條之規定，請求被告日
12 月勝公司返還系爭房地，並自租約期滿之翌日即102年10月1
13 日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告22萬元相當租金
14 不當得利之損害及自102年10月1日起按月給付原告每月租金
15 5倍（即110萬元）計算之違約金；另依民法第767條第1項、
16 第179條之規定請求被告日月成公司返還系爭房地，並自被
17 告吳鉦偉擔任被告日月成公司負責人翌日（即102年6月25
18 日）起至返還系爭房地之日止，按月給付原告22萬元相當租
19 金不當得利之損害；另依後租約第6條之約定，被告吳鉦偉
20 就被告日月勝公司給付違約金部分，應與被告日月勝公司負
21 連帶賠償責任。並聲明如前開更正後之聲明。

22 二、被告則以：被告日月成公司係被告吳鉦偉出資設立，是被告
23 日月成公司之實質負責人自始即係被告吳鉦偉，原告僅係擔
24 任名義上負責人，實則為公司會計，且系爭房地係由被告吳
25 鉦偉經營之被告日月勝公司出資向訴外人趙陳愛珠購買，原
26 告非法自被告日月成公司取得系爭房地之所有權，從未給付
27 系爭房地之對價，原告並偽造前、後租約書及授權書，再藉
28 此不實主張被告日月成公司及日月勝公司侵占系爭房地，被
29 告吳鉦偉從未給付原告每月22萬元之租金，故原告之訴為無
30 理由。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供
31 擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟
03 標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果
04 已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資
05 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點
06 有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作
07 相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效
08 之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之
09 判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻
10 原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號裁
11 判要旨）。經查：

12 1. 被告日月勝公司部分：

13 原告以前揭公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制
14 被告日月勝公司遷交系爭房地予原告，由本院以103 年度司
15 執字第1873號執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。被
16 告日月勝公司主張原告為被告日月成公司名義負責人，實際
17 負責人為被告吳鈺偉，被告日月勝公司已撤銷受詐欺簽訂前
18 租約之意思表示，前租約公證亦未經被告吳鈺偉同意，均不
19 生效力，且原告向被告日月成公司買受系爭房地乃出於通謀
20 虛偽意思表示，因而對原告提起債務人異議之訴，經債務人
21 異議之訴前案以臺灣高等法院以107年度重上更一字第62號
22 判決確定在案（見本院卷21第44至55頁），是就上開爭點在
23 臺灣高等法院107年度重上更一字第62號判決中業經判斷，
24 認定原告於91年7月9日出資設立被告日月成公司，並擔任負
25 責人，被告吳鈺偉代表被告日月勝公司與原告代表之被告日
26 月成公司於101年10月31日簽訂前租約，由被告日月成公司
27 將系爭房地出租與被告日月勝公司，盧淳煊經被告日月勝公
28 司及日月成公司授權辦理前租約之公證，被告日月勝公司復
29 按月給付租金22萬元；又被告日月成公司與原告間確有買賣
30 及移轉登記系爭房地之真意，原告以三方結算方式給付價
31 金，且係由股東盧淳煊代表被告日月成公司為之，原告於10

2年5月23日自被告日月成公司取得系爭房地所有權後繼受出租人即被告日月成公司地位，並於翌日簽立後租約，後租約並非成立新租賃關係，租金同為22萬元，被告日月勝公司不得以受詐欺為由撤銷意思表示，原告於租期屆滿後依公證書等文件聲請系爭執行事件命被告日月勝公司遷讓返還系爭房地，自屬有據，被告日月勝公司遽以提起債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應予駁回。

2. 被告日月成公司部分：

被告日月成公司主張被告吳鈺偉出資設立被告日月成公司及日月勝公司，系爭房地乃被告吳鈺偉於92年間向訴外人趙陳愛珠所購買，登記於被告日月成公司名下，詎原告利用擔任被告日月成公司名義負責人之機會，於102年5月23日由盧淳煊以被告日月成公司股東代表之身分，以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記為原告所有，此乃盧淳煊與原告間通謀虛偽意思表示，且原告與盧淳煊均無權代理、無權處分，該買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均屬無效，先位聲明請求原告塗銷系爭房地所有權移轉登記，並回復為被告日月成公司所有，備位聲明請求原告支付價金4,609萬元，經塗銷登記前案以臺灣高等法院以105年度重上字385號判決確定在案（見本院卷3第45至69頁），是就上開爭點在臺灣高等法院105年度重上字第385號判決中業經判斷，認定被告日月成公司係由原告出資設立，並由原告擔任負責人綜理業務經營及財務調度，被告吳鈺偉與原告於101年8月24日離婚後，系爭房地屬被告日月成公司之資產，與被告吳鈺偉無涉，因被告日月勝公司有使用系爭房地之需求，乃由原告代表被告日月成公司與被告吳鈺偉代表之被告日月勝公司於101年10月31日簽立前租約，嗣系爭房地移轉登記給原告後，再由原告與被告日月勝公司於102年5月24日簽立後租約，原告與被告日月成公司就系爭房地所為交易，交易雙方確有將系爭房地出賣並移轉所有權與原告之真意，被告吳鈺

01 偉、日月成公司及原告約定以三方結算方式抵充系爭房地買
02 賣價金，原告先備位之訴均無理由，應予駁回。

03 3. 上開確定判決與本件訴訟當事人同一，其判斷非顯然違背法
04 令，當事人於本件亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，揆
05 諸前揭爭點效法理之說明，本院於本件不得再作相反之判
06 斷。

07 4. 至被告稱上開確定案件於審理中縱經被告聲請仍未調查相關
08 證據，亦未審酌於裁判後，被告透過本件訴訟程序及其他刑
09 事案件取得諸多新證物，故該等確定判決多有違誤，於本件
10 訴訟無爭點效之適用等語（見本院卷23第59頁）。惟被告所
11 爭執原告非被告日月成公司實際負責人且非系爭房地所有權
12 人，及前、後租約及授權書為原告偽造等節早經上開確定判
13 決詳為判斷，並非新事實，又被告所提所謂新訴訟資料早已
14 存在，非不得於上開確定案件訴訟中提出，被告雖稱於該等
15 確定案件訴訟中法院未依其聲請調查相關人等之交易資料，
16 現經本訴訟程序調查取得為新訴訟資料，被告已提起再審及
17 上訴以為救濟等語，然該等確定案件經上訴第三審均以上訴
18 不合法裁定駁回，並敘明上開確定判決所為判斷並無違誤，
19 事證已明，原審未依聲請調查證據，於法無違，有最高法院
20 109年度台上字第2962號裁定及110年度台上字第155號裁定
21 可參（見本院卷22第520至522頁、卷28第234至237頁），又
22 被告日月勝公司、日月成公司等對原告所提侵占支票、盜領
23 存款等侵占案件，復經臺灣桃園地方檢察署以108年度偵字
24 第11757號不起訴處分（見本院卷28第184至195頁），經核
25 被告所提該等證據不足以動搖上開確定判決重要爭點所為之
26 判斷，被告執前開理由認為本件無爭點效適用，自無可採。

27 (二)原告依民法第767條第1項前段、第455條規定及後租約第6條
28 約定，請求被告日月勝公司返還系爭房地，及依民法第767
29 條第1項前段規定，請求被告日月成公司返還系爭房地，均
30 為有理由：

31 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

01 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
02 項前段、第455條前段定有明文。再參據前租約第3條約定：
03 「租賃期間自101年10月1日起至102年9月30日止」、後租約
04 第6條約定：「乙方(即被告日月勝公司)於租期屆滿時，除
05 經甲方(即原告)同意繼續出租外，應即將租賃房屋誠心按
06 照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不
07 即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍
08 之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方(即被
09 告吳鈺偉)，決無異議」(見本院卷1第4、54頁)。

10 2. 原告與被告日月勝公司間之租賃關係於102年10月1日起因租
11 期屆滿而消滅，被告日月勝公司已無占有使用系爭房地之正
12 當權源，自屬無權占有系爭房地，原告於102年5月23日自被
13 告日月成公司取得系爭房地所有權後繼受出租人即被告日月
14 成公司地位，其依民法第767條第1項前段、第455條規定、
15 後租約第6條約定，訴請被告日月勝公司返還其無權占有之
16 系爭房地，自屬有據。又被告日月成公司、日月勝公司是在
17 同一廠房、同一地點、同一批員工，均有使用系爭房地乙
18 節，為被告所自認(見本院卷1第162至163頁、卷28第133
19 頁)，原告於102年5月23日取得系爭房地所有權，被告日月
20 成公司之負責人於102年6月24日由原告變更為被告吳鈺偉
21 (見本院卷1第59、130至137頁)，自原告取得系爭房地所
22 有權且被告吳鈺偉擔任被告日月成公司負責人後，被告日月
23 成公司即無占有使用系爭房地之正當權源，是原告主張被告
24 日月成公司自102年6月25起無權占有使用系爭房地，依民法
25 第767條第1項前段規定，訴請被告日月成公司返還其無權占
26 有之系爭房地，亦屬有據。

27 (三)原告依民法第179條規定請求被告日月勝公司自102年10月1
28 日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得
29 利22萬元及自每月應給付金額屆清償期之翌日(即每月16
30 日)起至清償日止按週年利率5%計算之利息，及請求被告日
31 月成公司自102年6月25日起至返還系爭房地之日止，按月給

01 付相當於租金之不當得利22萬元及自108年3月9日起至清償
02 日止按週年利率5%計算之利息，均為有理由：

- 03 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
04 益。民法第179條前段亦定有明文。又依不當得利之法則請
05 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
06 損害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
07 益為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
08 地，可以獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
09 院61年台上字第1695號判例參照）。又所謂相當於租金之利
10 益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因
11 占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租
12 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
13 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占
14 有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項
15 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而
16 不受法定租金額之限制。
- 17 2. 查被告日月勝公司自102年10月1日及被告日月成公司自102
18 年6月25日起無占有使用系爭房地，則其獲有相當於租金之
19 不當得利，並致原告受有損害，堪可認定，是原告自得依民
20 法第179條規定，請求被告日月勝公司應自102年10月1日起
21 及被告日月成公司自102年6月25日起至返還系爭房地之日止
22 相當於租金之不當得利。
- 23 3. 審酌系爭房地之使用既已有每月租金22萬元之約定，且被告
24 日月勝公司、日月成公司無權占用系爭房屋所受免繳租金之
25 利益，認以相同標準計算相當於租金之不當得利，應為妥
26 適。從而，原告請求被告日月勝公司自102年10月1日起及被
27 告日月成公司自102年6月25日起至返還系爭房地之日止，按
28 月給付原告22萬元，為有理由，應予准許。
- 29 4. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、203條亦定有明文。查後租約第4條約定：租金應於每月15日以前繳納，每次應繳1個月份乙方（即被告日月勝公司）不得藉詞拖延（見本院卷1第53頁），是原告對於被告日月勝公司上開請求，係屬給付有確定期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告得請求被告日月勝公司自每月應給付金額屆清償期之翌日（即每月16日）起至清償日止，按週年利率5%之遲延利息。至於原告對於被告日月成公司上開請求，係屬給付無確定期限之金錢債權，原告之起訴狀繕本係於108年3月8日送達被告日月成公司（見本院卷1第114頁），揆諸前揭規定，原告得請求被告日月成公司自起訴狀繕本送達翌日（即108年3月9日）起至清償日止，按週年利率5%之遲延利息。原告逾此部分之請求，應予駁回。

5. 被告日月勝公司、日月成公司就上開給付乃本於各別發生原因，惟具同一目的，核屬不真正連帶債務，故於被告日月勝公司、日月成公司其中之一清償時，另一被告在該清償範圍內即免給付責任。

(四)原告依後租約第6條約定，請求被告日月勝公司、吳鈺偉自102年10月1日起按月連帶給付違約金44萬元及自108年3月9日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由：

1. 按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明。租約第6條後段約定租期屆滿時，被告日月勝公司如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告日月勝

01 公司請求租金5倍之違約金至返還系爭房地之日止，被告日
02 月勝公司及連帶保證人被告吳鈺偉，決無異議，業如前述，
03 原告雖主張後租約第6條後段所約定之違約金為懲罰性違約
04 金（見本院卷21第60頁），然就此部分後租約既無特別約
05 定，自應認屬損害賠償總額之預定性質之違約金。

06 2. 次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
07 252條定有明文；而衡量違約金是否相當，即須依一般客觀
08 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
09 準。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債
10 務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。

11 3. 本院審酌被告日月勝公司未依約交還系爭房地係因兩造對於
12 系爭房地所有權有所爭執所致，尚難認被告日月勝公司係惡
13 意違約占用系爭房地，且原告已請求被告日月勝公司給付因
14 遲延返還系爭房地所受相當於租金之不當得利，且除租金損
15 失外，未提出受有其他損害，暨參酌社會經濟狀況等一切情
16 狀，認於被告日月勝公司違約之情狀非重，如依原告之主張
17 按月以租金5倍即110萬元計算被告日月勝公司應給付之違約
18 金，實屬過高，有失公允，又一般之租賃契約大多約定以繳
19 交2個月之租金作為押金，故本件之違約金亦應酌減為2個月
20 之租金額，即44萬元為適當，原告逾此部分之請求，應予駁
21 回。

22 4. 就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃
23 關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠
24 償（最高法院87年度台上字第2428號民事裁判參照）。又被告
25 日月勝公司邀同被告吳鈺偉擔任租約之連帶保證人，有後租
26 約可參（見本院卷1第53、56頁），被告吳鈺偉於連帶保證
27 人處簽名捺印，且為被告吳鈺偉所不爭執（見本院卷1第176
28 頁），是被告吳鈺偉為後租約之連帶保證人，承租人即被告
29 日月勝公司於租賃關係終止後，未履行其返還租賃物之義
30 務，被告吳鈺偉為其連帶保證人，則原告請求被告吳鈺偉應
31 負連帶保證責任，於法並無不合。

01 5. 原告對被告日月勝公司、吳鈺偉之債權，核屬無確定期限之
02 給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告日月勝公司、吳鈺偉
03 迄未給付，當應負遲延責任。原告之起訴狀繕本係於108年3
04 月8日送達被告日月勝公司、吳鈺偉（見本院卷1第114
05 頁），被告日月勝公司、吳鈺偉應自108年3月9日起給付遲
06 延利息，則原告依後租約第6條後段之約定請求被告日月勝
07 公司、吳鈺偉自102年10月1日起至返還系爭房地之日止，按
08 月連帶給付原告違約金44萬元，及自108年3月9日起至清償
09 日止按年息5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求則屬
10 無據。

11 四、綜上所述，原告求為判決如主文第1 項至第5 項所示，為有
12 理由，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

13 五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或
14 免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
15 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁
16 回。

17 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
18 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

20 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

21 民事第二庭 法 官 呂如琦

22 正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日

26 書記官 王志成