

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第887號

01  
02  
03 原 告 桂香梅  
04 訴訟代理人 許明桐律師  
05 被 告 橙杏有限公司

06  
07  
08 法定代理人 黃祥富

09  
10 被 告 李珮琪  
11 嘉淥貿易有限公司

12  
13 上 一 人

14 法定代理人 許盛淵

15  
16 訴訟代理人 李律民律師

17 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月17日言  
18 詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

- 20 一、被告橙杏有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000號  
21 13樓之四房屋騰空遷讓返還予原告。
- 22 二、被告嘉淥貿易有限公司應自門牌號碼桃園市○○區○○路00  
23 00號13樓之四房屋騰空遷離。
- 24 三、被告橙杏有限公司、李珮琪應自民國113年12月15日起至騰  
25 空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣7  
26 8,000元。
- 27 四、被告嘉淥貿易有限公司應自民國113年12月15日起至騰空遷  
28 離第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣52,000元。
- 29 五、第三、四項所命給付，如其中一被告已為全部或一部之給  
30 付，其他被告在該給付範圍內免給付義務。
- 31 六、原告其餘之訴駁回。

01 七、訴訟費用由被告連帶負擔百分之95，餘由原告負擔。

02 八、本判決第一項、第二項所命給付，於原告以新臺幣330,000

03 元供擔保後，得假執行。但被告嘉淥公司如以新臺幣982,30

04 0元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 九、本判決第三項所命給付，就已到期部分，於原告按月分別以

06 新臺幣26,000元為被告橙杏有限公司、李珮琪供擔保後，得

07 假執行。

08 十、本判決第四項所命給付，就已到期部分，於原告按月分別以

09 新臺幣18,000元為被告嘉淥貿易有限公司供擔保後，得假執

10 行。但被告嘉淥貿易有限公司如按月以新臺幣52,000元為原

11 告預供擔保，得免為假執行。

12 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 一、被告李珮琪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

15 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造

16 辯論而為判決。

17 二、原告主張：(一)被告橙杏有限公司（下稱橙杏公司）於民國11

18 2年10月5日與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），

19 向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0000號13樓之4房

20 屋（除去租約附圖黃色斜線R2辦公室【下稱R2辦公室】，以

21 及儲藏櫃一半部分【下合稱原告保留區域】）（下稱系爭房

22 屋）全部，租期自112年11月1日起至115年12月31日止，每

23 月租金新臺幣（下同）52,000元，並以被告李珮琪為連帶保

24 證人。嗣原告於113年7月4日接獲大樓物業人員通知橙杏公

25 司將系爭房屋全部轉租予被告嘉淥貿易有限公司（下稱嘉淥

26 公司），原告知悉後雖不能接受，但希望嘉淥公司至少應遵

27 守原先出租之條件，惟橙杏公司負責人黃富祥堅決表示「走

28 廊通道並不是你可以出入的範圍，我司不同意你出入」而拒

29 絕，原告乃向橙杏公司及嘉淥公司提出反對轉租之意思，並

30 於同年7月12日發函向橙杏公司要求協商終止租約，惟未獲

31 置理。原告於113年10月3日返台著手處理系爭租約問題，此

01 時系爭房屋已更換門禁，致原告無法進入，原告先於113年1  
02 0月22日以桃園慈文郵局第1213號存證信函（下稱第1213號  
03 存證信函）表示願依系爭租約第6條第4項約定，以賠償橙杏  
04 公司一個月租金之方式，提前終止租約，該信函於同年月23  
05 日送達橙杏公司，故系爭租約已於同年11月23日終止。惟為  
06 避免法律上爭議，原告另寄發桃園慈文郵局第1407號存證信  
07 函（下稱第1407號存證信函），以橙杏公司違反系爭租約第  
08 4條第1項將全部房屋轉租予嘉淥公司，而通知終止租約，同  
09 時以若終止不生效力，催告橙杏公司應於函到7日內交付系  
10 爭房屋之門禁鑰匙、磁扣或密碼等管控物件，俾原告得自由  
11 進出原告保留區域，若遲延拒不辦理，則逕依租約第7條第1  
12 項終止租約，該信函已於113年12月6日送達橙杏公司，故最  
13 遲系爭租約亦已於同年月13日終止。(二)系爭租約於113年11  
14 月23日經原告合法終止，橙杏公司自應依系爭租約第7條第2  
15 項規定，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；又橙杏公司未經  
16 原告之同意，將系爭房屋全部轉租並交付予嘉淥公司占有使  
17 用，橙杏公司、嘉淥公司分別為系爭房屋之間接占有人及直  
18 接占有人，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、系  
19 爭租約第7條第2項規定，請求橙杏公司應將系爭房屋騰空返  
20 還予原告，及依民法第767條第1項前段規定請求嘉淥公司應  
21 自系爭房屋騰空遷離。再系爭租約第7條第2項規定橙杏公司  
22 於系爭租約終止之翌日起，應即將系爭租賃標的物回復原狀  
23 騰空遷讓交還，如不即時騰空遷讓交還房屋，原告得向橙杏  
24 公司請求按照房租增加一倍之違約金至遷讓之日止，而李珮  
25 琪為橙杏公司之連帶保證人，故依系爭租約第7條第2項、同  
26 條第4項之約定，請求橙杏公司、李珮琪自113年11月24日起  
27 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告104,00  
28 0元；另嘉淥公司於原告與橙杏公司之系爭租約終止後無權  
29 占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第17  
30 9條前段、第181條但書之規定，請求嘉淥公司按月給付52,0  
31 00元。原告對被告等人請求違約金、相當於租金之不當得

01 利，均係源於系爭房屋遭被告等人無權占用之事實，給付目  
02 的核屬同一，僅係因個別之發生原因各自負擔債務，核屬不  
03 真正連帶債務，上開命被告等人應各別按月給付原告違約  
04 金、相當於租金之不當得利，如任一被告為給付，其他被告  
05 在該給付範圍內，應免給付義務等語。(三)並聲明：1.橙杏公  
06 司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.嘉淥公司應自系爭  
07 房屋騰空遷離。3.橙杏公司、李珮琪應自113年12月13日起  
08 至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告104,  
09 000元。4.嘉淥公司應自113年12月13日起至騰空遷離第二項  
10 房屋之日止，按月給付原告52,000元。5.第三、四項所命給  
11 付，如其中一被告已為全部或一部之給付，其他被告在該給  
12 付範圍內免給付義務。

13 三、被告答辯如下：

14 (一)橙杏公司辯稱：伊並未將原告保留區域出租予嘉淥公司，伊  
15 與嘉淥公司亦未阻止原告使用公共空間及原告保留區域。系  
16 爭房屋租給嘉淥公司後，原告無故將系爭房屋鎖住3次，致  
17 嘉淥公司無法使用，嘉淥公司才會換鎖，且不放心將電子鎖  
18 密碼告知原告等語。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)嘉淥公司則以：1.依系爭租約第6條第4項約定，提前終止租  
20 約需經他方當事人同意，橙杏公司並未同意提前終止租約，  
21 原告主張系爭租約已於113年11月23日合法終止，要屬無  
22 據。又系爭租約第4條第1項、第1條第4項約定，若橙杏公司  
23 符合規定出租辦公室，不須經原告同意，即可將系爭房屋全  
24 部轉租第三人，嘉淥公司於113年6月28日與橙杏公司簽訂租  
25 賃契約，向橙杏公司承租系爭房屋供辦公使用，符合轉租之  
26 約定，原告主張橙杏公司違反系爭租約第4條第1項，而通知  
27 終止契約，自屬無據。2.113年7月9日9時30分許，嘉淥公司  
28 所訂購之置物櫃須送往系爭房屋，竟發現門禁無法開啟，直  
29 至12時仍無法進入，置物櫃安裝師傅僅能先行離開，並由嘉  
30 淥公司另花費運費將置物櫃運回。於同年7月11日系爭房屋  
31 之地鎖遭人鎖起，導致嘉淥公司人員無法進入；於同年7月1

01 5日，系爭房屋之大門又多了一條大鎖，導致嘉淥公司所請  
02 安裝網路之師傅無法進入，嘉淥公司只好馬上聯繫橙杏公司  
03 詢問原告，原告告知密碼後始得進入系爭房屋，嘉淥公司方  
04 會在系爭房屋加裝電子鎖。3.原告與橙杏公司間之系爭租  
05 約、橙杏公司與嘉淥公司間之次租賃契約均有效存在，且次  
06 租賃契約之租賃期間並未超過原租賃契約，是嘉淥公司得依  
07 占有連鎖之法理，對原告主張具有占有之正當權源，原告請  
08 求嘉淥公司遷離系爭房屋，並請求嘉淥公司給付不當得利，  
09 均無理由等語，資為抗辯。4.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)  
10 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 (三)李珮琪未於言詞辯論日期到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
12 述。

13 四、經查，原告主張其為系爭房屋之所有權人，原告與橙杏公司  
14 於112年10月15日簽訂系爭租約，約定原告將系爭房屋除原  
15 告保留區域外部分出租予橙杏公司，租賃期限自112年11月1  
16 日至115年12月31日，租金每月52,000元，並由李珮琪擔任  
17 橙杏公司之連帶保證人；橙杏公司與嘉淥公司於113年6月28  
18 日就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書。原告於系爭租約簽訂  
19 後，原可自由進出系爭房屋，於113年10月3日返國後發現系  
20 爭房屋遭嘉淥公司加裝電子鎖，致無法自行進入。原告於11  
21 3年10月22日寄發第1213號存證信函，依系爭租約第6條第4  
22 項約定通知橙杏公司自收受該函之翌日起屆滿一個月終止租  
23 賃契約，該存證信函於113年10月23日送達橙杏公司，原告  
24 另於113年12月4日寄發第1407號存證信函，以橙杏公司將租  
25 賃房屋全部轉租，違反系爭租約第4條第1項約定，終止系爭  
26 租約；如終止不成立，則以該函催告橙杏公司於函到7日內  
27 交付進出門禁鑰匙、磁扣或密碼等管控物件，若遲延拒不辦  
28 理，則逕以該函終止租約，不再另為終止之通知，該存證信  
29 函於113年12月6日送達橙杏公司等事實，業據其提出建物登  
30 記第一類謄本、系爭租約、第1213號存證信函及其收件回  
31 執、第1407號存證信函及其收件回執為證（見本院114年度

01 桃司簡調字第171號卷【下稱調解卷】第23頁、第33至41  
02 頁、第77至89頁），並為橙杏公司、嘉淥公司所不爭執（見  
03 本院卷第117、118頁），而被告李珮琪經合法通知，未於言  
04 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或答辯，原告此部  
05 分之主張，堪信為真正。

06 五、本院之判斷：

07 (一)原告依系爭租約第6條第4項規定終止租約，是否合法？

08 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定  
09 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣  
10 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。又定有  
11 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終  
12 止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項規定，先期  
13 通知，民法第450條第1至3項、第453條分別定有明文。查系  
14 爭租約之租賃期間為112年11月1日起至115年12月31日止，  
15 屬定有期限之租賃，租、賃雙方均應受租賃期限之拘束，不  
16 得隨時終止契約。又系爭租約第6條第4項約定：「本租賃契  
17 約租賃期限未滿，一方擬解約時，需得他方之同意。若乙方  
18 （即橙杏公司）提前遷離他處時，乙方應賠償甲方（即原  
19 告）1個月租金。如甲方擬提前收回房屋，亦應賠償乙方1個  
20 月租金之損害」（見調解卷第37頁），依其文義可知，出租  
21 人、承租人得以賠償1個月租金提前終止租約，係以他方同  
22 意為前提，非謂租賃期間屆滿前，租賃契約之一方得不經他  
23 方之同意，逕以賠償一個月租金之方式，不附理由任意以單  
24 方意思終止租約。

25 2.系爭租約既為定有期限之租賃契約，且系爭租約第6條第4項  
26 約定僅於合意終止時始有適用，則租、賃雙方自不得於期限  
27 屆滿前任意終止租約。橙杏公司既表示不同意終止租約，原  
28 告片面於113年10月23日以第1213號存證信函終止系爭租  
29 約，難認已生終止租約之效力，原告此部分之主張，並無可  
30 採。

31 (二)原告依系爭租約第7條第1項終止系爭租約，是否合法？

01 1.系爭租約第1條第4項約定：「承租用途：乙方提供商務服務  
02 包含：工商登記、會計記帳服務，以及提供辦公室出租使用  
03 辦公室出租使用，不包含以下八大行業及特種行業……」、  
04 第4條第1項約定：「未經甲方同意，乙方得將租賃房屋部分  
05 轉租（轉租在第一條第四項符合可進行）」（見調解卷第3  
06 3、35頁），僅可見系爭租約約定橙杏公司在符合第1條第4  
07 項之承租用途之情形下，縱未經原告同意，亦得將系爭房屋  
08 進行部分轉租，並無嘉淥公司所辯得未經原告同意，進行全  
09 部轉租之情事。查橙杏公司、嘉淥公司於113年6月28日就系  
10 爭房屋簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自113年7月15日  
11 起至115年12月31日止，每月租金60,000元，租賃房屋為系  
12 爭房屋全部，並於租賃契約第22條第6項約定：「承租人承  
13 租該標的物後，同意讓標的物原所有權人繼續使用第二間房  
14 間辦公及放置私人物品（依附件二，平面圖螢光筆畫所示）  
15 【即R2辦公室】）。」有該房屋租賃契約書可佐（見本院卷  
16 第45至53頁），固堪認橙杏公司已將系爭租約之租賃標的物  
17 全部轉租予嘉淥公司，而有違反系爭租約第4條第1項之情  
18 事。惟查，原告於113年7月4日接獲大樓物業人員通知系爭  
19 房屋已全部轉租予嘉淥公司後，即與嘉淥公司法定代理人、  
20 橙杏公司法定代理人協商轉租事宜，期間橙杏公司法定代理  
21 人雖曾於113年7月11日表示「從今開始〈0000000〉所有費  
22 用都是妳，我司不再交任何費用，看你什麼時候要處理，在  
23 沒處理前，走廊通道並不是你可以出入的範圍，我司不同意  
24 你出入」，原告於同日回覆「以上看起來，13-4空間使用及  
25 房屋租賃是在7/11結束…所有費用結算到7/11日…可以安排  
26 日期，作清出復原……在現場7/11使用關係結束（物業管  
27 理、電費、網路費用等也結束）您就無需管理現場，在雙方  
28 約定的日期作清出」，並於113年7月12日向嘉淥公司稱  
29 「……無法鑑別簽約標的物內容-我更加擔憂本人物業會被  
30 如何處理。如果依據黃先生主張房東無權進入13-4物業，法  
31 庭見等。一般租賃糾紛程序在6個月左右。也是我7/4收到您

01 司入住變更後-希望了解事實-依照協議來理性處理對多方利  
02 益最大保障的作法。最想避免發生的法庭見！目前還沒有事  
03 實資料說明-本人共享商務辦公室與您司的具體安排」等  
04 語，有原告與大樓物業人員、兩造間LINE對話紀錄可參（調  
05 解卷第43頁、第47至51頁），原告似拒絕橙杏公司轉租系爭  
06 房屋予嘉淥公司，然原告嗣於113年7月14日在LINE群組「中  
07 正路1071.13…」中表示「目前同意朝續租方向進行之下。  
08 三方都能夠溝通良好情況，配合三方需求，是最最佳的安  
09 排」，經李珮琪（Peggy）回覆「了解收到」（見本院卷第1  
10 23頁），參以原告於113年10月22日寄送之第1213號存證信  
11 函係主張依系爭租約第6條第4項提前終止租約，並未敘及橙  
12 杏公司違反轉租乙事，堪認原告於113年7月14日已同意橙杏  
13 公司將系爭房屋轉租予嘉淥公司，其自不得再以橙杏公司違  
14 約轉租為由，終止系爭租約。從而，原告於113年12月4日寄  
15 發第1407號存證信函，以橙杏公司違反系爭租約第4條第1項  
16 約定為由，為終止系爭租約之意思表示，難謂合法，尚不生  
17 終止租約之效力。

18 2.原告另主張嘉淥公司更換門鎖，致其無法進入系爭房屋使用  
19 原告保留區域，經其催告橙杏公司提供門禁鑰匙、磁扣或密  
20 碼等物件，未獲置理，故依系爭租約第7條第1項終止租約等  
21 語。查系爭租約約定之出租範圍不包含系爭房屋內之原告保  
22 留區域，為被告所不爭執，是原告於租賃期間應得自由使用  
23 原告保留區域，系爭房屋之間接占有人橙杏公司及直接占有  
24 人嘉淥公司均不得以任何方法阻礙原告對原告保留區域之使  
25 用收益，惟嘉淥公司於113年10月3日前某日於系爭房屋加裝  
26 電子鎖，且拒絕提供電子鎖密碼予原告，致原告無法進入系  
27 爭房屋使用原告保留區域，顯然已違反系爭租約之約定，經  
28 原告以第1407號存證信函催告橙杏公司於函到7日內提供得  
29 以進入系爭房屋之管控物件，並稱若遲延拒不辦理，則逕以  
30 該函終止租約，不另為終止之通知，該函已於113年12月6日  
31 送達橙杏公司，而橙杏公司、嘉淥公司並未依限提供系爭房

01 屋之電子鎖密碼予原告，為橙杏公司、嘉淥公司所不爭執，  
02 則原告依系爭租約第7條第1項：「乙方違反約定使用房屋，  
03 並經甲方催告及限期改正，而仍為（應為「未」之誤）或改  
04 正不完全時，甲方得終止本租賃契約」之約定，終止系爭租  
05 約，自屬合法，是系爭租約於催告期限屆滿之日即113年12  
06 月13日發生終止之效力。被告橙杏公司、嘉淥公司雖辯稱因  
07 嘉淥公司於113年7月9日發現門禁卡無法使用，同年月11日  
08 系爭房屋之地鎖遭人鎖住，房屋大門於同年月15日又多了一  
09 條大鎖，嘉淥公司方會加裝電子鎖，因擔心告知密碼後，原  
10 告又會阻撓嘉淥公司進入系爭房屋，始未將密碼告知原告云  
11 云。然查，原告於113年7月10日接獲李珮琪傳送「房卡完全  
12 不能用」、「你可以遠端看看嗎 是不是不小心關了」之訊  
13 息後，隨即回覆稱「正在了解中 我沒有動到」，並告知得  
14 以斷電開門方式處理，有LINE群「中正路1071.13F-4租客管  
15 理群」之對話紀錄截圖可憑（本院卷第81頁），橙杏公司、  
16 嘉淥公司亦不否認經當日已得依原告所述方式進入系爭房  
17 屋，足見113年7月9日門禁卡無法使用，應為門禁系統一時  
18 故障所致，非原告故意阻撓嘉淥公司使用系爭房屋，再原告  
19 於112年10月19日已交付橙杏公司大門（即地鎖）鑰匙，並  
20 告知大門喇叭鎖密碼為0817，有主租約附帶條件-家具設備  
21 清單足佐（本院卷第63至65頁），而嘉淥公司所稱113年7月  
22 15日遭加裝大鎖之密碼同為0817，該密碼係橙杏公司詢問原  
23 告後告知嘉淥公司乙情，為嘉淥公司所自承（見本院卷第99  
24 頁），倘原告確有以加裝大鎖之方式，阻撓嘉淥公司使用系  
25 爭房屋之意，其豈會設置相同之密碼，並於橙杏公司詢問時  
26 隨即告知密碼數字，是原告陳稱因113年7月10日採取斷電方  
27 式開門，會造成線上門禁系統失效，其擔心橙杏公司、嘉淥  
28 公司未回復門禁，致宵小闖入，竊取其置放於系爭房屋內之  
29 設備物品，故囑託友人於113年7月11日將地鎖鎖上，並另購  
30 一條密碼鎖同樣設定密碼為0817將大門圈鎖起來，非蓄意妨  
31 害嘉淥公司使用等語，應非子虛。橙杏公司、嘉淥公司以原

01 告多次阻撓嘉淥公司使用系爭房屋，拒絕提供系爭房屋之電  
02 子鎖密碼予原告，難謂有據。

03 3.綜上所述，橙杏公司拒絕提供新裝設之電子鎖密碼，致原告  
04 無法使用原告保留區域，違反系爭租約之約定，經原告催告  
05 後仍拒絕履行，系爭租約應於113年12月13日催告期限屆至  
06 時發生終止之效力。

07 (三)原告得否請求橙杏公司騰空遷離並返還系爭房屋，及請求嘉  
08 淥公司騰空遷離系爭房屋？

09 查系爭租約第7條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或期  
10 限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還  
11 乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還  
12 房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之違約金至遷  
13 讓之日止」（見調解卷第37頁）。再所有人對於無權占有或  
14 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得  
15 請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法  
16 第767條第1項定有明文。原告與橙杏公司間之系爭租約已於  
17 113年12月13日經原告合法終止，依上開約定，橙杏公司於  
18 系爭租約終止後，即有返還租賃物與原告之義務，橙杏公司  
19 雖將系爭房屋轉租予嘉淥公司，然不影響原告與橙杏公司間  
20 租賃關係已消滅之效力，嘉淥公司自不得執該轉租契約對抗  
21 原告，嘉淥公司、橙杏公司於系爭租約終止後，分別以直接  
22 占有、間接占有之方式，占用系爭房屋，均屬無權占有。從  
23 而，原告依民法第455條前段、第767條第1項規定，訴請橙  
24 杏公司遷讓返還系爭房屋，另依民法第767條第1項前段規  
25 定，訴請嘉淥公司騰空遷離系爭房屋，均屬有據，應予准  
26 許。

27 (四)原告請求橙杏公司、李珮琪應自113年11月24日起至遷讓返  
28 還房屋之日止，按月連帶給付原告104,000元，有無理由？

29 1.系爭租約第7條第2項、第4項分別約定：「乙方於本租賃契  
30 約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰  
31 空遷讓交還乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰

01 空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之  
02 違約金至遷讓之日止」、「乙方如有違反本租賃契約各條款  
03 或損害租賃房屋等情事時，丙方（即李珮琪）應連帶負損害  
04 賠償責任。」，有系爭租約可參，則原告據此請求橙杏公  
05 司、李珮琪連帶給付違約金，洵屬有據。

06 2.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  
07 債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定  
08 其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，  
09 以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正  
10 理由自明。本件原告、橙杏公司於系爭租約第6條所約定之  
11 違約金，既無特別約定，自應認屬損害賠償總額之預定性質  
12 之違約金。

13 3.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
14 252條定有明文；而衡量違約金是否相當，即須依一般客觀  
15 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標  
16 準。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債  
17 務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。本院審酌  
18 橙杏公司未依約定遷讓返還系爭房屋，致原告所受之損害，  
19 為不能將房屋出租他人收取租金，及無法使用系爭房屋原告  
20 保留區域，再參系爭租約約定之租金為每月52,000元等情，  
21 認上開違約金約定尚屬過高，應酌減為按每月租金1.5倍即7  
22 8,000元計算為適當。另系爭租約係於113年12月13日發生終  
23 止之效力，已如前述，依約橙杏公司應於租賃契約終止之翌  
24 日即113年12月14日將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，是橙  
25 杏公司應自113年12月15日起負違約責任，並由李珮琪負連  
26 帶給付之責。從而，原告請求橙杏公司、李珮琪自113年12  
27 月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告78,000  
28 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

29 (五)原告請求嘉源公司應自113年11月24日起至騰空遷離系爭房  
30 屋之日止，按月給付原告52,000元，有無理由？

31 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

01 益。依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價  
02 額，民法第197條前段、第181條但書分別定有明文。次按土  
03 地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方  
04 供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並  
05 不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人  
06 乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第3編第3章  
07 「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房  
08 屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之  
09 「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自  
10 明。且該條項所稱之「城市地方」，亦祇指依法發布都市計  
11 畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條及土地稅法  
12 第8條之規定益為灼然（最高法院93年台上字第1718號裁判  
13 意旨參照）。

14 2.原告將系爭房屋出租予橙杏公司，橙杏公司再將之轉租予嘉  
15 淥公司，橙杏公司、嘉淥公司均係將系爭房屋作為營業使  
16 用，是系爭房屋租金無土地法第97條規定之適用，合先敘  
17 明。又原告與橙杏公司之系爭租約於113年12月13日已告終  
18 止，橙杏公司應於113年12月14日將系爭房屋騰空遷讓返還  
19 與原告，嘉淥公司亦不得以其與橙杏公司間轉租之租賃契約  
20 對抗原告，業如前述，是嘉淥公司自113年12月15日起即屬  
21 無權占有系爭房屋，致原告受有相當於租金之損害，構成不  
22 當得利，又系爭租約約定之租金為每月52,000元，故原告請  
23 求嘉淥公司應自113年12月15日起至騰空遷離系爭房屋之日  
24 止，按月給付原告52,000元，為有理由，應予准許。

25 3.另按所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於  
26 各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦  
27 同歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清  
28 償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人  
29 不得再向他債務人請求清償（最高法院95年度台上字第2259  
30 號判決意旨參照）。本件原告所得請求橙杏公司、李珮琪自  
31 113年12月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連

01 帶給付原告違約金78,000元；嘉淥公司自113年12月15日起  
02 至騰空遷離系爭房屋之日止，按月給付原告52,000元之不當  
03 得利部分，均係源於原告所有之系爭房屋遭橙杏公司、嘉淥  
04 公司無權占用之事實，給付目的核屬同一，僅係因各別之發  
05 生原因各自負擔債務，核屬不真正連帶債務，上開命橙杏公  
06 司、李珮琪連帶給付違約金，及嘉淥公司給付原告相當於租  
07 金之不當得利，如任一被告為給付，其他被告在該給付範圍  
08 內，應免給付義務。

09 六、從而，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第179條  
10 規定，起訴請求(一)橙杏公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原  
11 告。(二)嘉淥貿易有限公司應自系爭房屋騰空遷離。(三)橙杏有  
12 限公司、李珮琪應自113年12月15日起至騰空遷讓返還系爭  
13 房屋之日止，按月連帶給付原告78,000元。(四)嘉淥公司應自  
14 113年12月15日起至騰空遷離系爭房屋之日止，按月給付原  
15 告52,000元。(五)第三、四項所命給付，如其中一被告已為全  
16 部或一部之給付，其他被告在該給付範圍內免給付義務，為  
17 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁  
18 回。

19 七、又本件命被告給付部分，原告陳明願供擔保以代釋明，聲請  
20 宣告假執行，合於規定，爰依民事訴訟法第390條第2項規  
21 定，酌定相當之擔保金額予以宣告；又嘉淥公司就此部分聲  
22 請供擔保免為假執行，合於法律規定，並依同法第392條第2  
23 項規定，宣告嘉淥公司如預供擔保，得免為假執行。至本件  
24 原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所附  
25 麗，併駁回之。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日

31 民事第一庭法官 劉佩宜

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

05 書記官 黃忠文

06 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

07 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補  
08 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀  
09 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或  
10 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

11 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期  
12 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

13 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。