

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第638號

原告 宏特廣告有限公司

法定代理人 蔡慧玲

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 劉北芳律師

被告 宏總開發股份有限公司

法定代理人 馮輝龍

訴訟代理人 林鼎鈞律師（言詞辯論終結後解除委任）

被告 宏蕎建設股份有限公司

法定代理人 馮輝龍

訴訟代理人 林鼎鈞律師

複代理人 黃宗正律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告宏總開發股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○號六樓之一房屋及坐落桃園市○○區○○段○○○號建物地下三層編號十二、十三、十四號之停車位空間騰空，並遷讓返還予原告。

二、被告宏蕎建設股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○號六樓房屋騰空，並遷讓返還予原告。

三、被告宏總開發股份有限公司應給付原告新臺幣參佰肆拾參萬元，及自民國一〇九年三月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一〇九年四月一日起至遷讓返還第一項所示房屋、停車位之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣壹拾肆萬元。

四、被告宏蕎建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰柒拾壹萬伍仟元，及自民國一〇九年三月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一〇九年四月一日起至遷讓返還第二項所示房屋之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣柒萬元。

01 五、被告宏總開發股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟
02 元，及自民國一〇七年四月二十四日起至清償日止，按週年
03 利率百分之五計算之利息。

04 六、被告宏蕎建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟
05 元，及自民國一〇七年四月二十四日起至清償日止，按週年
06 利率百分之五計算之利息。

07 七、原告其餘之訴駁回。

08 八、訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

09 九、本判決第一、二、五、六項及第三、四項到期部分得假執行
10 。

11 事實及理由

12 壹、按無訴訟能力之人提起訴訟，應由法定代理人合法代理，為
13 訴之成立要件，此項要件有無欠缺如有疑義，不問訴訟程度
14 如何，法院應依職權調查之。查本件被告公司等雖稱，其等
15 公司之法定代理人馮輝龍已另案以本院107年度訴字第1973
16 號事件（下稱前案訴訟），對蔡慧玲請求塗銷其於原告公司
17 之資本額新臺幣（下同）900萬元登記，並變更登記為馮輝
18 龍所有，另應將原告公司之法定代理人辦理變更登記為馮輝
19 龍，故認蔡慧玲得否合法代理原告公司提起本件訴訟有所疑
20 義云云，然原告公司之公司變更登記表上所載之法定代理人
21 迄為蔡慧玲一節，為兩造所不爭執，則在未辦理變更登記前
22 ，蔡慧玲對外仍有權代表原告公司提起本件訴訟，況前案訴
23 訟業經判決駁回馮輝龍之請求在案，是本院認蔡慧玲應得合
24 法代理原告公司提起本件訴訟，可以認定。

25 貳、實體部分

26 一、原告主張：被告宏總開發股份有限公司（下稱宏總公司）於
27 民國104年3月1日起至107年2月28日期間，向原告公司
28 承租門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號6樓之1房屋及
29 坐落桃園市○○區○○段○○○號建物地下3層編號12、13、
30 14號之停車位空間（下合稱系爭標的甲），雙方簽立有租賃
31 契約（下稱系爭租約甲），並約定每月租金為7萬元，被告

宏總公司另交付7萬元押租金予原告公司，而被告宏蕎建設股份有限公司（下稱宏蕎公司）於104年3月1日起至107年2月28日期間，向原告承租門牌號碼為桃園市○○區○○街○○號6樓房屋（下稱系爭標的乙），雙方簽立有租賃契約（下稱系爭租約乙），並約定每月租金為3萬5,000元，被告宏蕎公司另交付3萬5,000元押租金予原告公司，另系爭租約甲、乙第6、12條均約定，若被告公司等未依約交還承租物，原告公司得按月向被告公司等請求違約金，如因涉訟而支出律師費用，亦得就此請求賠償，於系爭租約甲、乙期滿前，原告公司已向被告公司等表明不願續租之意，詎被告公司等於租約屆滿後拒絕返還承租物，迄今仍無權占有系爭標的甲、乙，而原告公司提起本件訴訟已支出律師費用25萬元，爰依系爭租約甲、乙及民法第179條等法律關係提起本件訴訟，請求被告公司等返還承租物，並給付自租約屆滿時起之相當租金不當得利、違約金及原告公司因本件訴訟支出之律師費用等語。並聲明如下：

(一)被告宏總公司應將系爭標的甲騰空後遷讓返還予原告。

(二)被告宏蕎公司應將系爭標的乙騰空後遷讓返還予原告。

(三)被告宏總公司應給付原告525萬元（即107年3月至109年3月期間之相當租金不當得利、違約金），及自民事準備四暨變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自109年4月1日起至騰空返還系爭標的甲之日止，按月於每月末日給付原告21萬元（即109年4月起之相當租金不當得利、違約金）。

(四)被告宏蕎公司應給付原告262萬5,000元（即107年3月至109年3月期間之相當租金不當得利、違約金），及自民事準備四暨變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自109年4月1日起至騰空返還系爭標的乙之日止，按月於每月末日給付原告10萬5,000元（即109年4月起之相當租金不當得利、違約金）。

(五)被告宏總公司應給付原告12萬5,000元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(六)被告宏蕎公司應給付原告12萬5,000元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告公司等則以：兩造等3家公司為一關係企業體，均使用系爭標的甲、乙辦公，僅因企業體內稅務之考量，始簽立系爭租約甲、乙，而原告公司所稱其因本件訴訟而支出之25萬元律師費用已超過合理律師酬金範圍，應有酌減餘地，另系爭租約甲、乙第6條約定之違約金，依照文義觀之應係以每月租金數額計算，原告以租金數額再加計1倍方式計算違約金，並不合理，且此違約金亦有酌減之必要等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告宏總公司、宏蕎公司均於104年3月1日起至107年2月28日期間，向原告公司承租系爭標的甲、乙，並約定每月租金分別為7萬元、3萬5,000元，被告宏總公司、宏蕎公司另分別交付押租金7萬元、3萬5,000元予原告公司，兩造並簽立有系爭租約甲、乙，原告公司於租約屆滿前已向被告公司等表明不願續租之意，被告公司等迄今仍占用系爭標的甲、乙使用等情，有租賃契約、存證信函等件在卷可稽（見本院卷一第17-24頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

(一)就原告公司請求訴之聲明第1、2項部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。查系爭租約甲、乙均於107年2月28日因租賃期滿而終止，且原告公司亦有表明不願續租予被告公司等之情形，是被告公司等於系爭租約甲、乙租賃期限屆滿後，自負有返還租賃物之義務，則原告公司以訴之聲明第1、2項請求被告公司等返還系爭標的甲、乙，自屬有據。另被告公司等既對於系爭租約甲、乙之形式真正並無爭執，則原告公司自得依照租約之法律關係向被告公司等主張權利，至若兩造間是否為關係企業、系爭標的甲、乙之

01 實際使用情形為何，均無礙於本件之認定，附此敘明。

02 (二)就原告公司請求訴之聲明第3、4項部分

03 1.就相當租金之不當得利部分

04 按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
05 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
06 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台
07 上字第294號判決參照）。經查，系爭租約甲、乙已於107
08 年2月28日因租期屆滿而終止，則被告公司等自該時起即喪
09 失使用系爭標的甲、乙之法律上原因，惟仍繼續使用系爭標
10 的甲、乙，而分別獲有相當於每月租金7萬元、3萬5,000
11 元之利益，並致原告公司受有相當於該租金之損害，故原告
12 公司請求被告宏總公司應給付175萬元（計算式：7萬元×
13 25月〈即107年3月至109年3月期間〉），及自109年4
14 月1日起至遷讓返還系爭標的甲之日止，按月於每月末日給
15 付原告7萬元、被告宏蕎公司應給付8萬5,000元（計算式
16 ：3萬5,000元×25月〈即107年3月至109年3月期間〉
17 ），及自109年4月1日起至遷讓返還系爭標的乙之日止，
18 按月於每月末日給付原告3萬5,000元等相當租金之不當得
19 利，應屬有據。

20 2.就違約金部分

- 21 (1)按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
22 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者
23 ，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第11
24 18號判例參照）。經查，系爭租約甲、乙第6條均約定：「
25 乙方（即被告公司等）於租期屆滿時，除經甲方（即原告公
26 司）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空
27 交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利；如不即時遷讓交
28 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金一倍之違約金至
29 遷讓完了之日止，乙方不得異議」（見本院卷一第17、18頁
30 ），被告公司等既有於系爭租約甲、乙屆滿後未返還承租物
31 之情形，則原告公司自得依前開約定，向被告公司等請求給

01 付違約金，惟關於違約金之數額，前開約定係記載「租金一
02 倍之違約金」，而非「租金再一倍」或「租金加計一倍」之
03 違約金，顯見依照契約文義，兩造係約定按月支付與租金同
04 數額之違約金，然原告公司竟曲解前開契約之文義，向被告
05 公司等按月請求相當於租金二倍之違約金數額，實有未恰，
06 是本件原告公司得向被告宏總公司、宏蕎公司按月請求之違
07 約金，應分別以7萬元、3萬5,000元為限，自屬當然。

08 (2) 次按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體
09 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
10 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由
11 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
12 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約
13 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
14 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院
15 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，
16 仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債
17 務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難
18 謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院
19 92年度台上字第2747號判決意旨參照）。經查，被告公司等
20 雖辯稱本件違約金數額過高，應有酌減之必要云云，然本院
21 審酌兩造同為公司法人，於締約基礎上係基於平等之地位，
22 而於簽訂系爭租約甲、乙時，雙方既已盱衡自己履約之意願
23 、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因
24 素，始同意約定前開懲罰性違約金條款，且被告公司等並未
25 能舉證證明此數額有何過高而顯失公平之情，故本件原告公
26 司得請求之違約金，應無酌減之必要。

27 (3) 從而，原告公司請求被告宏總公司應給付175萬元（計算式
28 ：7萬元×25月〈即107年3月至109年3月期間〉），及
29 自109年4月1日起至遷讓返還系爭標的甲之日止，按月於
30 每月末日給付原告7萬元、被告宏蕎公司應給付87萬5,000
31 元（計算式：3萬5,000元×25月〈即107年3月至109年

3 月期間〉），及自 109 年 4 月 1 日起至遷讓返還系爭標的乙之日止，按月於每月末日給付原告 3 萬 5,000 元之違約金，應屬有據。

3.再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院 87 年度台上字第 1631 號判決要旨參照），蓋押租金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然得就押租金受償，苟有餘額再返還之。準此，租賃關係終了，承租人若有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效力。經查，被告宏總公司、宏蕎公司於締結系爭租約甲、乙時，既已分別給付原告公司押租金 7 萬元、3 萬 5,000 元，此部分無須兩造間之意思，即當然生法定抵充之效力，是本件原告公司得請求被告公司等給付之款項，即應於抵扣押租金之餘額範圍內為之。

4.綜上，原告公司以訴之聲明第 3、4 項請求被告宏總公司應給付 343 萬元（計算式：175 萬元相當租金不當得利 + 175 萬元違約金〈期間為 107 年 3 月至 109 年 3 月〉－ 7 萬元押租金），及自 109 年 4 月 1 日起至遷讓返還系爭標的甲之日止，按月於每月末日給付原告 14 萬元（計算式：7 萬元相當租金不當得利 + 7 萬元違約金）、被告宏蕎公司應給付 171 萬 5,000 元（計算式：87 萬 5,000 元相當租金不當得利 + 87 萬 5,000 元違約金〈期間為 107 年 3 月至 109 年 3 月〉－ 3 萬 5,000 元押租金），及自 109 年 4 月 1 日起至遷讓返還系爭標的乙之日止，按月於每月末日給付原告 7 萬元（計算式：3 萬 5,000 元相當租金不當得利 + 3 萬 5,000 元違約金），應屬有據，逾此部分之請求，則不得准許。

01 (三)就原告公司請求訴之聲明第5、6項部分：

02 按系爭租約甲、乙第12條均約定：「乙方（即被告公司等）
03 若有違約情事，致損害甲方（即原告公司）之權益時，願聽
04 從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用
05 等，均應由乙方負責賠償」（見本院卷一第17、18頁反面）
06 。經查，原告公司主張其因提起本件訴訟而支出律師費25萬
07 元一節，業據其提出收據一紙可憑（見本院卷一第25頁），
08 雖被告公司等抗辯數額過高、應參酌法院選任律師及第三審
09 律師酬金核定支給標準云云，然第三審為法律審，原則上書
10 面審理，與第一審係事實審，原則上須經調查證據等程序，
11 並不相同，律師費之收費標準亦不相同，故第一審之律師費
12 自難援引第三審律師酬金之標準，況前開規定係由法院選任
13 律師或列入訴訟費用之第三審律師之酬金核定標準，與本件
14 原告公司自行委任律師支付第一審律師費之情形不同，則被
15 告公司等前開所辯，並不可採。是原告公司依上揭約定請求
16 被告公司等各給付12萬5,000元之律師費用，即屬有據。

17 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
24 第203條分別定有明文。經查，本件原告公司請求被告公司
25 等給付之相當租金不當得利、違約金及律師費用，核屬無確
26 定期限之給付，是原告公司就107年3月至109年3月期間
27 之相當租金不當得利、違約金部分，另請求自民事準備四暨
28 變更訴之聲明狀送達翌日即109年3月14日（見本院卷二第
29 39頁反面）起、律師費部分另請求自起訴狀繕本送達翌日即
30 107年4月24日（見本院卷一第36、38頁）起，均至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

01 五、綜上所述，原告依系爭租約甲、乙及民法第179條等法律關
02 係，請求被告公司等給付如主文第1-6項所示之內容，為有
03 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。
04 又本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡
05 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
06 規定，應依職權宣告假執行。另當事人之法定代理人代理權
07 消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止
08 ，然當事人有訴訟代理人者，不在此限，為民事訴訟法第17
09 0條、第173條本文所明定，本件被告宏總公司之法定代理
10 人於言詞辯論終結前雖已變更為簡素蘭，然該公司迄至言詞
11 辯論終結之日止，均有委任訴訟代理人進行本件訴訟程序，
12 揆諸上開規定，本件訴訟程序不當然停止，則被告宏總公司
13 僅以法定代理人變更之事由，聲請本件應再開辯論，核無必
14 要，併此指明。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 109 年 4 月 17 日

19 桃園簡易庭 法官 廖子涵

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 109 年 4 月 20 日

26 書記官 賴家澄