

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第681號

原告 陳俊弘
訴訟代理人 宋忠興律師
複代理人 蔡家瑋律師
被告 西北工業股份有限公司
法定代理人 陳俊樑
訴訟代理人 鄧湘全律師
洪國華律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒佰零壹萬貳仟參佰伍拾參元，及自民國一百零八年十一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰參拾參萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰零壹萬貳仟參佰伍拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)門牌號碼新北市○○區○○街○巷○○○○號房屋（下稱系爭房屋）係原告父親陳順旺贈與原告，並登記於原告名下，陳順旺代斯時未成年之原告將系爭房屋借予被告公司，原告成年後，即終止無償借用關係。嗣兩造簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由原告將系爭房屋出租予被告公司，租賃期間自民國90年6月1日至105年5月31日止，每月租金為新臺幣（下同）100,000元，且依系爭租約第3條約定：自95年起租金每年調漲5%，則105年度每月租金為171,033元（詳如附表一所示）。另依系爭租約第6條約定：「乙方（即被告

，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即原告，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不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之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」。被告公司本應於租期屆滿之日依約返還系爭房屋，原告並於租期將屆滿之際，以台北敦南郵局第770號存證信函函請被告公司於租期屆滿後將系爭房屋清空返還原告，然被告於105年6月1日租期屆滿後，竟大門深鎖，拒絕交還系爭房屋，甚至以不實之藉詞寄發永和郵局第266號存證信函表達不願交還系爭房屋，仍繼續無償使用收益系爭房屋。嗣原告提起返還房屋訴訟，經鈞院105年度訴字第2300號判決、臺灣高等法院107年度上易字第734號判決、最高法院108年度台上字第1159號裁定，判決原告勝訴，被告須返還系爭房屋予原告，惟前開判決確定後之108年7月9日，被告公司即在房屋門外築牆封住系爭房屋之出入口及對外窗，並將通往頂樓之出入口以鐵皮封住，繼續使用系爭房屋之頂樓，致強制執行終結遙遙無期。為此，爰依租賃契約法律關係提起本件訴訟，依系爭租約第6條約定，請求被告應給付原告違約金35,061,765元。

(二)原告請求之違約金並無過高：

1.違約金部分：

自被告開始違約之105年6月1日，計算至108年11月，已超過41個月，以系爭契約第6條計算違約金之數額為每月租金之5倍，則違約金為35,061,765元（計算式： $171,033 \text{ 元} / \text{月} \times 5 \times 41 \text{ 月} = 35,061,765$ ）。

2.原告已生之租金損害：

自系爭租約所定之租期屆滿日之翌日（105年6月1日）起至109年4月，已47個月，此47個月之租金總額已達8,822,491元（計算式：105年6月至12月租金1,197,231元（ $171,033 \times 7 = 1,197,231$ ）+106年度租金2,155,020元（17

9,585 × 12 = 2,155,020) + 107年度租金 2,262,768 元 (18
8,564 × 12 = 2,262,768) + 108年度租金 2,375,904 元 (19
7,992 × 12 = 2,375,904) + 109年 1 月至 4 月租金 831,568
元 (207,892 × 4 = 831,568)) 。

3. 預料將生之租金損害：

依前所述，被告公司為阻擾原告收回系爭房屋，已提起確認
系爭房屋屋頂平台永久使用權之訴及第三人異議之訴。依各
級法院辦案期限實施要點第 2 條規定，一般民刑事通常程序
第一審審判案件之審理時限為 1 年 4 個月、第二審為 2 年、
第三審為 1 年，故從現在起算，在上述被告公司所提起之訴
訟敗訴確定前，原告將有 3 年 4 個月無法順利收回系爭房屋
，租金損害為 8,958,280 元 (計算式：109 年 5 月至 12 月 1,
663,136 元 (207,892 × 8 = 1,663,136) + 110 年度租金 2,
619,444 元 (218,287 × 12 = 2,619,444) + 111 年度租金 2,
750,412 元 (229,201 × 12 = 2,750,412) + 112 年 1 月至 8
月租金 1,925,288 元 (240,661 × 8 = 1,925,288)) 。

3. 上述已生之租金損害、預料將生之租金損害，合計 17,780,7
71 元 (計算式：8,822,491 + 8,958,280 = 17,780,771) ，
故單以上述租金損害之 2 倍計算違約金而言，其金額為 35,5
61,542 元 (計算式：17,780,771 × 2 = 35,561,542) 。由此
可知，原告請求之違約金實屬妥適，並無過高之虞。

4. 又被告公司於租賃期間即惡意拖欠租金，經原告起訴後，才
願意給付。而訴訟期間被告公司陸續移轉資產至公司負責人
所經營之贏家風采國際事業有限公司、艾克發國際有限公司
，有達脫產目的。租期屆滿後，被告公司又拒絕交付系爭房
屋，經原告起訴判決確定後，被告公司仍不願返還系爭房屋
，原告只能聲請強制執行，被告公司為阻撓執行程序，將系
爭房屋 1 樓築牆封死出入口，再將頂樓出入口以鐵皮封死，
其惡意十分明顯。審酌被告公司違約之程度及惡意，原告請
求之違約金並無過高。

(三) 系爭租約係屬真正，被告公司對系爭房屋並無永久使用權：

- 01 1.兩造間因系爭房屋請求給付租金訴訟，計有：①鈞院99年度
02 簡上字第292號民事判決（原審99年度板簡字第1085號，原
03 告在第一、二審均全部勝訴，已確定）；②鈞院100年度板
04 簡字第1560號民事判決（原告全部勝訴，已確定）；③鈞院
05 101年度板簡字第400號民事判決（原告全部勝訴，已確定
06 ）；④鈞院102年度板簡字第2066號民事判決（原告全部勝
07 訴，已確定）；⑤鈞院102年度簡上字第367號民事判決（
08 原審105年度板簡字第277號，原告在第一、二審均全部勝
09 訴，已確定），且原告於105年5月31日系爭房屋租期屆滿
10 後，對被告提起請求返還房屋訴訟，經鈞院於107年5月16
11 日以105年度訴字第2300號判決原告全部勝訴，經被告上訴
12 ，再經臺灣高等法院於108年4月16日以107年度上易字第
13 734號判決駁回上訴，復經最高法院於108年6月13日以10
14 8年度台上字第1159號裁定駁回上訴，並確定在案，均認定
15 系爭租約為真正。則被告公司先前基於租賃關係而使用系爭
16 房屋，租期屆滿後被告公司即應返還系爭房屋等事實，已生
17 爭點效，上開返還房屋之確定判決亦同此見解。
- 18 2.租金端賴當事人自行約定，與系爭房屋同樣位於新北市板橋
19 區，同樣租賃條件之出租房屋約以1坪1,000元計付租金，
20 甚至有超出此價格者亦不再少數。而系爭房屋連同頂樓加蓋
21 ，有550平方公尺，約166坪，若以1坪1,000元之行情，
22 系爭房屋租金行情約為每月160,000元至170,000元。由此
23 可知，被告公司自行委託鑑定報告與目前行情差距甚遠，另
24 鑑定報告所載房屋每月租金約為9,000多元，系爭房屋以16
25 6坪計算，則鑑定報告所鑑定之結果，每坪租金僅54元，明
26 顯可知，鑑定報告所載租金顯與市場行情不相符，顯不可採
27 。而原告出租系爭房屋予被告，斯時僅約定每月租金100,00
28 0元，換算每坪僅602元左右，明顯低於市場行情每月每坪
29 1,000元。
- 30 3.依私法自治原則，租金金額之多寡乃租賃契約雙方當事人約
31 定訂之（民法第421條參照）。被告公司理應依系爭租約約

01 定給付租金，被告公司稱本件租金不合理，屬無稽之詞。

02 (四)被告所提如附表二所示租金之漲幅，僅以每年上漲5,000元
03 ，此部分被告公司之主張與系爭租約第3條約定「每年調漲
04 5%」之文義顯不相符。而關於租金每年上漲5%之數額，業經
05 兩造間之給付租金確定判決認定在案，被告公司業已給付完
06 畢，故就租金每年上漲5%之數額為何，已生爭點效，被告公
07 司上揭租金上漲數額之主張，已違反爭點效而不可採。

08 (五)併為聲明：被告應給付原告35,061,765元及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並陳明
10 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告係由原告父母陳順旺（88年過世）、賴燕雪（106年過
13 世）所創設並共同經營，63年間，賴燕雪出資購買土地並在
14 其上蓋建廠房（租約標的新北市○○區○○街○巷○○○○號
15 房屋即為廠房之一），斯時原告年僅3歲，賴燕雪將本件借
16 名登記予原告，母子間成立借名登記關係。系爭房屋興建完
17 工40多年來，皆由被告使用至今。因此，系爭房屋起造之時
18 即是為了供被告廠房之用，土地、建物之實際權利人皆為賴
19 燕雪所有，被告絕無應給付租金予原告之理。

20 (二)系爭租約為原告所偽造：

21 1.自90年至98年間，原告於被告任職，遂利用職務上持有被告
22 及被告原負責人賴燕雪印鑑之機會，於98年底偽造系爭租約
23 並盜蓋印文。

24 2.由系爭租約形式觀察明顯可見偽造之痕跡，例如：系爭違約
25 條款竟以手寫方式出現於租約中；其次，系爭租約形式上記
26 載租金每月100,000元，系爭房屋之成本價格僅為3,126,90
27 6元，但書面違約金記載，竟然高達月租金250倍，建物價
28 值8倍，顯然不符常理，更可證明違約金條款顯有疑義，亦
29 足認定雙方不可能有約定該違約條款之意思表示合意。

30 3.原告提出之系爭租約，期限自90年6月1日至105年5月31
31 日止，長達15年，租金自95年起每年調漲5%，甚至於第19條

訂有高達2,500萬元之違約金條款。按照社會通念，若真有該租賃契約存在，原告理應向被告公司追討，但在99年以前，被告從未繳納租金，原告卻遲至99年才起訴追討租金，與常理不符。另外，被告為公司法人，任何帳務皆有單據需比對核銷，斷無可能長年來每月皆以現金給付，尚且若有給付租金，絕無可能連公司會計人員均不知該筆支出。甚至原告於前案給付租金訴訟亦無法交代每月自被告領取之租金金額，系爭租約所訂租金金額顯然是虛構。

4.系爭租約之標的記載：門牌號碼為新北市○○區○○街○巷○○○○號房屋。經查，系爭房屋為4棟相連建物之一，4棟建物上方具有獨立使用之增建物，建物橫跨坐落於4棟建物上，該頂樓建物為被告所建造擁有，並以頂樓做為倉儲之用，若雙方有租賃合意，基於使用上需要，必定會將頂樓部分標註於租約之上，而系爭租約為原告所偽造，根本不會理會實際使用情況，故未提到頂樓增建物。

(三)60年間，被告已取得房屋永久使用權，根本無須簽立租約：

1.60年間原告父母陳順旺、賴燕雪同意讓被告無償使用系爭房屋，由陳順旺與被告簽立使用借貸契約之切結書，允許被告可以永久使用系爭房屋，切結書並載明：「…今甲方（即陳順旺）同意將座落台北縣○○市○○段○○號，現址板橋市○○街○巷○○號房屋壹棟提供給西北工業股份有限公司無償使用…」（系爭房屋現今門牌號碼為88之2號，然該門牌號碼為76年才首次編列，64年建造當時，除系爭房屋外另包含3棟建物，建造當時為整體建造給被告公司當作廠房使用，此參照64年門牌證明書記載「新建房屋共1間…門牌為…86號附…88-2…」等4個分號，也就是88之2號屬於86號的一部分，因此64年切結書所載86號即包含系爭房屋）。

2.被告廠房所在之另3棟建物，所有權人分別登記為被告、陳順旺及甲○○名下，歷年來被告公司從未給付租金予陳順旺、甲○○。亦即被告怎可能只給付租金給原告1人，而置其他建物所有人而不理。

01 (四)另案執行程序，經函詢新北市政府，已確定系爭房屋之屋頂
02 平台為「法定共有」，故前案返還房屋判決主文，並未要求
03 被告單獨返還原告，誠屬合理：

04 1.集合住宅之頂樓平台，為全體住戶之法定共有部分，無從約
05 定專用或是分割，乃屬當然。系爭房屋與相鄰之92之2號、
06 86之2號、86之1號乃屬4個門牌之集合住宅，最初為被告
07 起造之集合住宅，而登記在家族成員與公司名下，頂樓平台
08 依法應屬於全體共有人所共有，原告主張被告未依照前案返
09 還房屋之判決，將頂樓平台單獨返還原告，誠屬無據。

10 2.且查，經鈞院民事執行處函詢新北市政府工務局後，工務局
11 回函明確指出，上開4個門牌號碼之房屋，經檢視建照，屬
12 於「集合住宅」，且屋頂平台之部分，回函亦指出：「公寓
13 大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者
14 ，並不得為約定專用部分：『…三、公寓大廈基礎、主要樑
15 柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法
16 令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分
17 所有權人生活利用不可或缺之共用部分。』…」，足證原告
18 稱被告迄今未返還系爭房屋，非屬事實。頂樓平台之部分，
19 姑且不論不在系爭租約範圍中，前案返還房屋判決亦未提到
20 。

21 (五)原告主張系爭租約之違約金所根據之租金基礎以「複利計算
22 」，違反系爭租約文字之意思：

23 1.由形式觀察系爭租約第3條雖以手寫增加「自民國95年起每
24 年調漲5%」等語，然實際上係時任被告廠長之原告自己增加
25 ，再蓋上被告的印鑑，縱無論遠高於鄰近房屋的高租金與不
26 合理的長租期，該條款已屬不平等條約。且原告主張之租金
27 計算方式，係以前一年的5%調漲，而非原本的租金的5%，更
28 有不合理採取複利計算之結果，茲整理如附表二所示。

29 2.由附表二可看出，105年每月租金差距已超過16,000元，以
30 107年板橋區類似坪數之廠辦之租金常態，每100坪之租金
31 也不過35,000元，系爭房屋為404.04平方公尺，約122坪。

原告浮誇的計算結果，105 年每月被告多給付 16,000 元，幾乎可在系爭房屋附近多租約 50 坪廠房，更遑論，原告居然還計算到 114 年，屆時被告每月多給付逾 65,000 元，板橋當地租超過 200 坪都可以了，更加確認系爭租約是原告所偽造。

3. 系爭房屋隔壁之 86 之 2 號建物，另案於臺灣高等法院 108 年度之鑑價結果僅有 2,263,254 元，原告卻主張 105 年時租賃系爭房屋，每月租金 171,033 元，等於每年給付相當於系爭房屋價值之租金給原告（計算式：171,033 元 / 月 × 12 月 = 2,052,396 元），顯不合理。

(六) 該違約金條款亦為「損害賠償總額預定性違約金」，而非懲罰性違約金之性質：

1. 系爭租約第 12 條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，自文義解釋，僅係規定損害賠償之範圍，並非被告應給付違約金之約定，亦無提及違約金之數額，故本條尚非損害賠償違約金之規定，原告無由以此條可驟論系爭租約第 19 條所定違約金為懲罰性違約金之性質。此外，系爭租約第 19 條僅規定：「若違反本契約，違約金額貳仟伍佰萬元整。」，並未有除該違約金額外，尚得請求損害賠償等明文之特別約定，則該違約金條款性質，依民法第 250 條第 2 項規定及參照最高法院 102 年度台上字第 807 號判決、臺灣高等法院 93 年度重上字第 122 號判決、臺灣高等法院高雄分院 88 年度上易字第 158 號判決意旨，為損害賠償預定性違約金至屬明白，而非懲罰性違約金。
2. 退萬步言，形式上觀察，該違約金是為確保契約履行、填補被告違約時所造成原告可能受有之損害，此即屬損害賠償預定性違約金之性質，而非懲罰性違約金。

(七) 原告請求之違約金數額明顯過高，有以下修正及酌減事由：

1. 被告於 108 年 8 月底即已將系爭房屋淨空，等候鈞院執行處進行點交，原告違約金計算至 108 年 11 月，顯有錯誤。至於原告所稱之頂樓增建物係坐落於 88 之 2 號與 92 之 2 號、86 之

01 2 號、86之1 號的頂樓共用平台之上，當初係經過共有人與
02 共有人之法定代理人陳順旺同意所興建，原告曾經擔任過被
03 告公司廠長，理應知悉，既為被告公司興建，縱使未辦理保
04 存登記，也是被告所有，被告毋庸返還原告。且頂樓平台屬
05 於全棟建物之區分所有人所共有，自無從單獨返還給原告，
06 被告業已提起確認平台永久使用權存在之訴訟，現由鈞院10
07 9 年度訴字第418 號審理中，故原告主張被告未交還系爭房
08 屋之時間，爰有修正之必要。

09 2.以107 年新北市板橋區類似坪數之廠辦租金常態，每100 坪
10 之租金為35,000元，系爭房屋約122 坪，每100 坪租金卻高
11 達140,000 元左右，相當於市價之4 倍，計算基礎已相當不
12 合理，就原告受有不能使用租金之損害（假設語氣），僅有
13 162 萬元（計算式：35,000元 / 月× 38月÷ 162 萬元），故
14 本件應有依民法第252 條酌減之必要。

15 3.另案分割共有物判決，已經確認系爭房屋隔壁有著相同樓地
16 板面積之86之2 號，價值僅2,263,254 元，原告起訴請求之
17 違約金金額居然高達3,500 萬元，超過房屋價值15倍以上，
18 明顯過高，應予酌減。

19 4.就算依舉證責任認定原告主張契約形式上真正，但系爭租約
20 係原告擔任被告廠長期間與被告所簽立，卻簽立諸多不合理
21 條款，包含租金是市價4 倍，租期長達15年，被告如果違約
22 還要給原告2,500 萬元，且原告先前已從被告取得700 萬元
23 之違約金賠償（鈞院103 年度簡上更字第2 號判決），已經
24 是系爭房屋市價的3 倍，已造成被告經營困難，不得不變賣
25 財產，以支應員工生計和公司營運，原告請求之違約金，已
26 超過被告得負荷之範圍，此部分亦有基於情理和原告已取得
27 之不合理之租金與違約金數額，綜合本件情況，應酌減至零
28 。

29 (八)併為答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供
30 擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事項：

01 (一)兩造間就門牌號碼新北市○○區○○街○巷○○○○號房屋存
02 有如原證1所示之租賃契約。租賃期間自90年6月1日至10
03 5年5月31日止。依租賃契約第3條約定：「租金每個月新
04 台幣壹拾萬元正…自民國95年起每年調漲5%。」、第6條約
05 定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即
06 日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或
07 主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙
08 方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連
09 帶保證人丙方，絕無異議。」。

10 (二)兩造間因系爭房屋請求給付租金訴訟，計有：①本院99年度
11 簡上字第292號民事判決（原審99年度板簡字第1085號，原
12 告在第一、二審均全部勝訴，已確定）；②本院100年度板
13 簡字第1560號民事判決（原告全部勝訴，已確定）；③本院
14 101年度板簡字第400號民事判決（原告全部勝訴，已確定
15 ）；④本院102年度板簡字第2066號民事判決（原告全部勝
16 訴，已確定）；⑤本院102年度簡上字第367號民事判決（
17 原審102年度板簡字第277號，原告在第一、二審均全部勝
18 訴，已確定）。

19 (三)原告於105年5月31日系爭房屋租期屆滿後，對被告提起請
20 求返還房屋訴訟，經本院於107年5月16日以105年度訴字
21 第2300號判決原告全部勝訴，經被告上訴，再經臺灣高等法
22 院於108年4月16日以107年度上易字第734號判決駁回上
23 訴，復經最高法院於108年6月13日以108年度台上字第11
24 59號裁定駁回上訴，並確定在案。

25 (四)原告業已以上開(三)所示確定判決為執行名義，請求被告返還
26 系爭房屋，向本院聲請以108年度司執字第87509號返還房
27 屋強制執行事件執行在案，尚未執行終結。

28 四、原告主張兩造間系爭租約至105年5月31日屆滿，詎被告拒
29 絕交還系爭房屋，嗣原告提起返還房屋訴訟，經判決原告勝
30 訴確定，被告應返還系爭房屋予原告，惟前開判決確定後之
31 108年7月9日，被告公司即在系爭房屋門外築牆封住系爭

01 房屋之出入口及對外窗，並將通往頂樓之出入口以鐵皮封住
02 ，繼續使用系爭房屋之頂樓。則自被告開始違約之105年6
03 月1日，計算至108年11月，已超過41個月，以系爭契約第
04 6條計算違約金之數額為每月租金之5倍，為此，依系爭租
05 約第6條約定，請求被告應給付原告違約金35,061,765元等
06 語。被告則以前揭情詞置辯。是本件兩造間應審酌之爭點厥
07 為：系爭租約是否真正？原告是否為系爭房屋之所有權人？
08 被告是否有權使用系爭房屋？被告應否併返還系爭房屋頂樓
09 平台？系爭租約每月租金為若干？系爭租約第6條所約定違
10 約金之性質為何，及有無酌減之必要？

11 五、法院之判斷：

12 (一)按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當
13 事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊
14 防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決
15 言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦
16 方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就民事訴訟法第40
17 0條第1項規定之趣旨觀之甚明。又法院於確定判決理由中
18 ，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當
19 事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除有顯然
20 違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形
21 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得
22 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上
23 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，
24 以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即
25 所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院102年度
26 台上字第106號判決參照）。

27 (二)經查，系爭房屋所有權登記為原告所有，兩造間就系爭房屋
28 簽訂有系爭租約，租賃期間自90年6月1日至105年5月31
29 日止，為兩造所不爭，已如前述。原告前依系爭租約之法律
30 關係，另案向本院板橋簡易庭起訴請求被告給付自99年1月
31 起至6月止之租金共76萬5,768元本息，經本院以99年度板

簡字第1085號宣示判決筆錄命被告如數給付租金。嗣被告聲明不服提起上訴，再經本院合議庭協同兩造整理爭點為：(1)租賃契約書上之被告及法定代理人印文是否係遭他人於98年底間所盜用？(2)系爭房屋是否為賴燕雪出資起造所有而借名登記於被上訴人所有，或為陳順旺起造後贈與被上訴人？(3)被告自86年起占有使用系爭房屋究係本於兩造間租賃關係或本於賴燕雪與上訴人間之無償使用借貸關係？(4)被告是否應給付原告自99年1月起至99年6月止之租金765,768元？兩造為充分攻擊防禦後，經本院合議庭認定：(1)系爭房屋租賃契約書上之被告及法定代理人賴燕雪之印文均為真正，被告不能證明上開印文係遭他人盜用，應認為系爭房屋租賃契約為真實。(2)被告不能證明賴燕雪與被告間有何借名登記契約存在之事實。(3)被告自86年起使用系爭房屋係本於兩造間租賃關係而占有。(4)原告本於兩造房屋租賃契約，按約定自99年起逐年調漲之租金為每月127,628元，而請求被告給付自99年1月起至同年6月止之租金765,768元（每月租金127,628 × 6 = 765,768），應屬有據等情，並以99年度簡上字第292號判決駁回被告之上訴確定，有該判決書可按。嗣原告復另案向本院板橋簡易庭起訴請求被告給付自100年5月起至10月止之租金共804,054元本息（每月租金134,009 × 6 = 804,054）、自100年11月起至101年6月止之租金共1,112,278元本息（每月租金134,009 × 2 + 每月租金140,710 × 6 = 1,112,278）、自101年7月起至102年4月止之租金共1,435,240元本息（每月租金140,710 × 6 + 每月租金147,745 × 4 = 1,435,240）、自102年5月起至11月止之租金共1,034,215元本息（每月租金147,745 × 7 = 1,034,215），經本院分別以100年度板簡字第1560號宣示判決筆錄、101年度板簡字第400號宣示判決筆錄、102年度板簡字第277號民事判決（並經本院合議庭以102年度簡上字第367號民事判決駁回被告之上訴）、102年度板簡字第2066號宣示判決筆錄命被告如數給付租金，並分別經確定在案，細繹上

開各該確定判決，亦經兩造為充分攻擊防禦後，經法院就系
爭租約是否係遭偽造一節，認被告應受前案爭點效之拘束，
暨就系爭租約各年度每月租金數額及被告應否給付租金等之
爭點為實質之判斷。又原告並依系爭租約第19條之規定，另
案向本院板橋簡易庭起訴請求被告給付違約金1,250萬本息
，經本院以102年度板簡字第1274號宣示判決筆錄命被告如
數給付。嗣被告聲明不服提起上訴，經本院合議庭審酌兩造
爭點為：系爭租賃契約是否真正？系爭租約第19條違約金條
款是否真正？兩造為充分攻擊防禦後，經本院合議庭認定：
(1)租金之多寡是否符合市場行情，涉及交易雙方關係之深淺
、議價能力之高低、對標的物之使用、收益計畫等主、客觀
因素，自不能僅以價金未與市場行情相合即推認租賃契約是
否為偽造，被告應受前案爭點效之拘束，系爭租約應屬真正
。(2)系爭租約第19條違約金條款之作成，依法務部調查局鑑
定結論，應得合理推認係與系爭契約其他條款於相近時間為
之，且系爭租賃契約係購買當時市面上通用之房屋租賃契約
書範本，再就其中內容因應本件需要而個別增刪修改，是經
兩造協議後，在契約範本預設條文後另以手寫添加，而不以
另外全部打字製作之方式為之，尚符以一般契約範本締約之
便利性，應與常情無違。故系爭租約第19條違約金條款應屬
真正，惟認原告請求被告給付違約金1,250萬元，尚屬過高
，應酌減為700萬元為適當等情，並以103年度簡上更字第
2號判決駁回原告逾700萬元之請求部分，暨駁回被告其餘
上訴，並經最高法院以105年度台簡上字第5號駁回兩造之
上訴確定，有該判決書可按。其後原告於系爭租約於105年
5月31日租期屆滿後，復基於民法第455條前段、第767條
前段規定，另案向本院起訴請求被告返還系爭房屋，經本院
以105年度訴字第2300號民事判決命被告應將系爭房屋騰空
遷讓返還原告。嗣被告聲明不服提起上訴，再經臺灣高等法
院審酌兩造爭點為：(1)原告是否將系爭房屋出租予被告？(2)
原告是否為系爭房屋之所有權人？被告是否無權占有系爭房

01 屋？兩造為充分攻擊防禦後，經臺灣高等法院認定：(1)被告
02 應受前案爭點效之拘束，故原告主張其將系爭房屋出租予被
03 告等語，應屬有據。(2)系爭房屋為原告所有，並非賴燕雪所
04 有，自無借名登記契約之存在，基於債之相對性原則，被告
05 無從依與賴燕雪間之使用借貸契約對原告主張其為有權占有
06 系爭房屋。又陳順旺64年間出具之切結書，不足以證明陳順
07 旺與被告就系爭房屋訂立使用借貸契約。況系爭房屋並非陳
08 順旺所有，基於債之相對性原則，被告仍無從據以對原告主
09 張其有權占有系爭房屋等情，並以107年度上易字第734號
10 判決駁回被告之上訴，再經最高法院以108年度台上字第
11 1159號裁定駁回被告之上訴確定，亦有該判決書可按。是以
12 前案各訴訟與本件當事人既屬同一，且就系爭租賃契約為
13 真正、系爭租約第19條違約金條款係屬真正、賴燕雪與原告
14 間並無借名登記契約、陳順旺64年間出具之切結書不足以證
15 明陳順旺與被告就系爭房屋訂立使用借貸契約、被告無從依
16 賴燕雪及陳順旺間之使用借貸契約對原告主張係有權占有系
17 爭房屋、依系爭租約約定自99年起逐年調漲每月租金（99年
18 度每月租金127,628元、100年度每月租金134,009元、10
19 1年度每月租金140,710元、102年度每月租金147,745元
20 ）被告係本於租賃關係占有系爭房屋等各項足以影響判決
21 結果之主要爭點，已於前案各訴訟經法院命兩造為充分舉證
22 盡其攻擊、防禦之能事，使當事人適當而完全之辯論，再
23 由法院為實質上之審理判斷，且被告並未舉證證明上開確定
24 判決有何顯然違背法令，或提出足以推翻上開判斷之新訴訟
25 資料，則被告就與前案之上開重要爭點有關之本件訴訟，應
26 受爭點效之拘束，不得再為相反之主張，本院亦不得作相反
27 之判斷，始符合訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理
28 。從而，系爭租約應屬真正，且原告主張自95年起每月租金
29 額調漲5%，迄105年每月租金額為171,033元等語，應屬有
30 據。被告辯稱系爭租約為原告偽造、系爭租約租金基礎以「
31 複利計算」違反系爭租約文字之意思云云，並不可採。

01 (三)另被告抗辯：被告於108年8月底即已將系爭房屋淨空，等
02 候鈞院執行處進行點交，原告所稱頂樓增建物係坐落於88之
03 2號、92之2號、86之2號、86之1號的頂樓共用平台上，
04 當初係經過共有人由被告所興建，縱未辦理保存登記，亦屬
05 被告所有，被告毋庸返還原告，且頂樓平台屬於全棟建物之
06 區分所有人所共有，前案返還房屋判決主文，並未要求被告
07 單獨返還原告云云。然縱認屋頂平台係屬4棟建物之所有權
08 人所共有，惟按區分所有人就共有部分有專用權者，仍應本
09 於共有物本來之用法，依其性質、構造使用之，且無違共有
10 物之使用目的始為合法；又集合住宅各區分所有權人間縱有
11 分管契約存在，仍不容該分管約定影響全體住戶居住安全及
12 建築物景觀，亦即該分管契約仍應本於共有物本來之用法，
13 依其性質、構造使用之，且無違共有物之使用目的始為合法
14 （最高法院82年度台上字第1802號、92年度台上字第41號判
15 決參照）。查系爭房屋係64年間領得使用執照，依據63年2
16 月15日修正公布之建築技術規則建築設計施工編第99條規定
17 可知，屋頂平台本具有可供避難使用之用途，縱使各區分所
18 有權人間有分管契約之存在，同意被告使用屋頂平台，然屋
19 頂平台之設計既屬平台，自應保持平台之原狀，依其性質、
20 構造而為使用，始得謂符合分管契約之約定。被告縱經全體
21 共有人的分管協議由被告專用屋頂平台，亦僅能依屋頂平台設
22 置目的及通常使用方法為之，則被告將通往屋頂平台之出入
23 口以鐵皮封住，限制系爭屋頂平台其他共有人出入系爭屋頂
24 平台，即為妨害全體共有人對於系爭屋頂平台所有權之行使
25 。況本院民事執行處就原告聲請被告返還系爭房屋強制執行
26 事件，尚未執行終結，為兩造所不爭。是原告主張被告迄至
27 108年11月仍未交還系爭房屋等語，自屬有據。

28 (四)又按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金
29 ，違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
30 賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
31 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外

，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院96年臺上字第107號、82年臺上字第2529號判決意旨參照）。經查，系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不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之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」，是兩造就上開違約金並未約定為懲罰性違約金，且系爭租約第12條另約定違反系爭租約其他約定之違約損害賠償、第19條並約定違約之懲罰性違約金為2,500萬元，應認系爭契約第6條係關於租期屆滿逾期返還系爭房屋之損害賠償總額預定性違約金之約定。被告既遲延返還系爭房屋，自應依約給付違約金。審酌本件因被告於租期屆滿時，未依上列約定即時遷讓交還系爭房屋，致原告受有無法管領使用系爭房屋之損害，被告如能依約履行時，原告即可享受管領使用系爭房屋之利益，然原告並未陳明依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益為何，並舉證以實其說，則就一般社會經驗常情而言，原告因被告違約所受損害至少為相當系爭房屋之租金，且在原告另得請求被告自租期屆滿之翌日即105年6月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於系爭房屋租金之不

當得利之情況下，尚難認其受有該部分之損害，並斟酌現今社會經濟狀況，原告縱得將系爭房屋再租賃他人，其每月可得租金收益未必能顯高於系爭租約所定之租金數額等一切客觀情狀，認系爭租約約定應按每月租金數額之5倍即855,165元（ $171,033\text{元}/\text{月} \times 5 = 855,165\text{元}$ ）至遷讓完了之日止給付違約金，尚屬過高，應酌減為按租金1倍即每月171,033元計算違約金，即迄原告請求計算至108年11月止，共應給付7,012,153元為適當（ $171,033\text{元}/\text{月} \times 41 = 7,012,353\text{元}$ ）。從而，原告請求被告給付違約金7,012,153元，應屬可採，逾此範圍之請求，則難認相當，不應准許。

六、綜上所述，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告給付違約金7,012,353元及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 7 月 13 日
民 事 第 四 庭 法 官 王 士 珮

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 7 月 13 日
書 記 官 李 秉 翰

附表一：（單位：元／新臺幣）

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

年 度	漲 幅 計 算	年 度 租 金 金 額
95	100,000元 × 1.05	105,000元
96	105,000元 × 1.05	110,250元
97	110,250元 × 1.05	115,762元
98	115,762元 × 1.05	121,550元
99	121,550元 × 1.05	127,628元
100	127,628元 × 1.05	134,009元
101	134,009元 × 1.05	140,710元
102	140,710元 × 1.05	147,745元
103	147,745元 × 1.05	155,132元
104	155,132元 × 1.05	162,889元
105	162,889元 × 1.05	171,033元
106	171,033元 × 1.05	179,585元
107	179,585元 × 1.05	188,564元
108	188,564元 × 1.05	197,992元

(續 上 頁)

109	197,992元 × 1.05	207,892元
110	207,892元 × 1.05	218,287元
111	218,287元 × 1.05	229,201元
112	229,201元 × 1.05	240,661元

附表二：(單位：元／新臺幣)

年 度	原告複利計算	文義原意	差 額
94	100,000元	100,000元	0
95	105,000元	105,000元	0
96	110,250元	110,000元	250元
97	115,762元	115,000元	762元
98	121,550元	120,000元	1,550元
99	127,628元	125,000元	2,628元
100	134,009元	130,000元	4,009元
101	140,709元	135,000元	5,709元

(續 上 頁)

102	147,745元	140,000元	7,745元
103	155,132元	145,000元	10,132元
104	162,889元	150,000元	12,889元
105	171,033元	155,000元	16,033元
106	179,585元	160,000元	19,585元
107	188,564元	165,000元	23,564元
108	197,992元	170,000元	27,992元
109	207,892元	175,000元	32,892元
110	218,287元	180,000元	38,287元
111	229,201元	185,000元	44,201元
112	240,661元	190,000元	50,661元
113	252,694元	195,000元	57,694元
114	265,329元	200,000元	65,329元