

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第163號

上訴人 宏總開發股份有限公司

宏蕎建設股份有限公司

共同

法定代理人 馮輝龍

共同

訴訟代理人 林鼎鈞律師

複代理人 謝昀成律師

陳鵬一律師

被上訴人 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

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年4月17日本院桃園簡易庭107年度桃簡字第638號第一審判決提起上訴，本院於民國110年1月19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宏總開發股份有限公司負擔三分之二，餘由上訴人宏蕎建設股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按無訴訟能力之人提起訴訟，應由法定代理人合法代理，為訴之成立要件，此項要件有無欠缺如有疑義，不問訴訟程度如何，法院應依職權調查之。本件上訴人固抗辯被上訴人法定代理人蔡慧玲持有之被上訴人資本額新臺幣（下同）900萬元為馮輝龍借名登記在蔡慧玲名下，馮輝龍已另案對蔡慧玲請求塗銷其於被上訴人之資本額登記，變更登記為馮輝龍所有，並應將被上訴人之法定代理人辦理變更登記為馮輝龍，蔡慧玲不得代理被上訴人提起本件訴訟云云。惟查，被上訴人之公司變更登記表上所載法定代理人迄至本院言詞辯論

終結止均為蔡慧玲一節，為兩造所不爭執，則不論蔡慧玲與馮輝龍間是否有借名登記關係存在，在未辦理被上訴人負責人變更登記前，蔡慧玲對外均得代表被上訴人處理事務，是蔡慧玲代理被上訴人提起本件訴訟，自屬合法，上訴人抗辯蔡慧玲無權代理被上訴人提起本件訴訟，應屬無據，先予敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：上訴人宏總開發股份有限公司（下稱宏總公司）於民國104年3月1日起至107年2月28日期間，向伊承租門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號6樓之1房屋（下稱系爭6樓之1房屋）及坐落桃園市○○區○○段○○○號建物地下3層編號12、13、14號之停車位空間（下稱系爭停車位空間），雙方簽有房屋租賃契約（下稱系爭6樓之1房屋租約），約定每月租金為7萬元，宏總公司並交付7萬元押租金予伊；上訴人宏蕎建設股份有限公司（下稱宏蕎公司）亦於104年3月1日起至107年2月28日期間，向伊承租門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋），雙方簽有房屋租賃契約（下稱系爭6樓房屋租約，與系爭6樓之1房屋租約合稱系爭房屋租約），約定每月租金為3萬5,000元，宏蕎公司並交付3萬5,000元押租金予伊。另依系爭房屋租約第6條及第12條約定，若上訴人未依約交還承租物，伊得按月向上訴人請求租金1倍之違約金，且如因涉訟而支出律師費用，亦得就此請求賠償。伊於系爭房屋租約期滿前，已向上訴人表明不願續租之意，詎上訴人於租約屆滿後拒絕返還承租物，迄今仍無權占有租賃物，而伊為提起本件訴訟已支出律師費用25萬元，爰依系爭房屋租約第6條，民法第455條、第767條第1項前段規定（以上擇一為有利判決）請求返還房屋，依民法第179條規定請求相當租金之不當得利，依系爭房屋租約第6條、第12條約定請求違約金、律師費，求為判命：（一）宏總公司應將系爭6樓之1房屋及系爭停車位空間騰空，並遷讓返還予伊，宏

01 蕎公司應將系爭6樓房屋騰空，並遷讓返還予伊；(二)宏總公
02 司應給付自107年3月至109年3月期間相當租金之不當得
03 利及違約金525萬元，及自民事準備四暨變更訴之聲明狀送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自10
05 9年4月1日起至騰空返還系爭6樓房屋之1及系爭停車位
06 空間之日止，按月於每月末日給付伊21萬元；宏蕎公司應給
07 付自107年3月至109年3月期間相當租金之不當得利及違
08 約金262萬5,000元，及自民事準備四暨變更訴之聲明狀送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自10
10 9年4月1日起至騰空返還系爭6樓房屋之日止，按月於每
11 月末日給付伊10萬5,000元；(三)宏總公司、宏蕎公司應各給
12 付伊律師費12萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

14 二、上訴人則以：兩造實為一關係企業體，僅因企業體內稅務之
15 考量，始簽立系爭房屋租約，而伊等已於109年9月1日自
16 系爭6樓房屋及系爭6樓之1房屋遷出，已非上開房屋現占
17 有人，被上訴人訴請伊等遷讓房屋，已無權利保護之必要，
18 另系爭停車位空間已於109年8月5日假執行程序中返還被
19 上訴人，則被上訴人對宏總公司之相當於租金之不當得利及
20 違約金應予扣減，又蔡慧玲明知其僅為被上訴人掛名負責人
21 ，仍提起本件訴訟，實屬權利濫用並違反誠信原則，有酌減
22 違約金之必要。而依被上訴人起訴時估算本件訴訟標的價額
23 為312萬3,500元，參照法院選任律師及第三審律師酬金核
24 定支付標準（下稱律師酬金核定支付標準），被上訴人支出
25 之律師費用不應超過9萬3,705元，亦有酌減之必要等語，
26 資為抗辯。

27 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命：(一)宏總
28 公司應將系爭6樓之1房屋及系爭停車位空間騰空，並遷讓
29 返還予被上訴人；(二)宏蕎公司應將系爭6樓房屋騰空，並遷
30 讓返還予被上訴人；(三)宏總公司應給付被上訴人343萬元，
31 及自109年3月14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日起至遷讓系爭6樓之1房屋、系爭停車位空間之日止，按月於每月末日給付被上訴人14萬元；
(四)宏蕎公司應給付被上訴人171萬5,000元，及自109年3月14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日起至遷讓系爭6樓房屋之日止，按月於每月末日給付被上訴人7萬元；(五)宏總公司應給付上訴人12萬5,000元，及自107年4月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(六)宏蕎公司應給付上訴人12萬5,000元，及自107年4月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並依職權宣告假執行；另駁回被上訴人其餘之訴（此部分未據被上訴人聲明不服，業已確定）。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張宏總公司、宏蕎公司於104年3月1日起至107年2月28日期間，分別向被上訴人承租系爭6樓之1房屋、系爭停車位空間及系爭6樓房屋，並約定每月租金分別為7萬元、3萬5,000元，宏總公司、宏蕎公司另分別交付押租金7萬元、3萬5,000元予被上訴人，被上訴人於租約屆滿前已向上訴人表明不願續租之意等情，業據被上訴人提出系爭房屋租約、存證信函等件為證（見原審卷一第17-24頁），且並上訴人所不爭執，堪信為真。

五、被上訴人主張系爭6樓及6樓之1房屋仍為上訴人占有，並依系爭房屋租約第6條，民法第455條、第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓房屋，依民法第179條規定請求相當租金之不當得利，依系爭房屋租約第6條、第12條約定請求違約金及律師費等情，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本院得心證之理由分述如下：

(一)就被上訴人請求上訴人遷讓系爭6樓及6樓之1房屋部分：

1.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。查系爭房屋租約均於107年2月28日因租賃期滿而消滅，且被上訴人於租約屆期前已向
上訴人表明不願續租等情，為兩造所不爭執，是上訴人於系爭房屋租約屆滿後，自負有返還租賃物之義務，此與兩造是否為關係企業，並無關聯。是以，上訴人依民法第455條前段規定，請求宏總公司返還系爭6樓之1房屋、系爭停車位空間，請求宏蕎公司返還系爭6樓房屋，自屬有據。本院既認上訴人得依民法第455條前段規定，請求上訴人遷讓返還租賃物，即無庸就上訴人依系爭房屋租約第6條及民法第767條第1項前段規定請求有無理由，再行審究，併此敘明。

2. 上訴人雖抗辯其等已於109年月1日自系爭6樓房屋及系爭6樓之1房屋遷出，已非上開房屋現占有人，被上訴人訴請其等遷讓房屋，已無權利保護之必要云云。惟查，上訴人就其等已騰空返還系爭6樓房屋及系爭6樓之1房屋乙節，固據提出現場照片為證（見本院卷第135頁），然依上開照片所示，系爭6樓房屋及系爭6樓之1房屋仍有辦公用品，並未完全騰空，且依系爭房屋租約第6條約定：「乙方（按：即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（按：即被上訴人）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……」（見原審卷一第17、18頁），則上訴人倘於訴訟中自願交還租賃物，亦應與被上訴人辦理點交，將租賃物占有移轉予被上訴人，然上訴人非但未與被上訴人辦理點交移轉占有，甚且於被上訴人聲請假執行之執行程序中，由訴外人宏願天使希望基金會（下稱宏願基金會）以其為現占有人為由，就本院執行遷讓系爭6樓及6樓之1房屋之程序聲明異議，阻礙执行程序之進行，而宏願基金會之法定代理人即為馮輝龍，此有本院109年度司執字第37445號裁定在卷可參（見本院卷第143頁），顯見上訴人根本無意返還租賃物，則上訴人抗辯其等已自租賃物遷出而非現占有人云云，不足採信。

(二) 就被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利及違約金部

分：

1. 就相當租金之不當得利部分：

(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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之不動產，即受有相當於該不動產租金之利益，而不動產之所有權人或出租人，此時依通常情形亦受有相當於租金之損害。經查，系爭房屋租約已於107年2月28日屆滿而消滅，上訴人自該時起即喪失使用系爭6樓之1房屋、系爭停車位空間及系爭6樓房屋之法律上原因，惟其等仍繼續使用上開租賃物，而分別獲有相當於每月租金7萬元、3萬5,000元之利益，並致被上訴人受有相當於該租金之損害，故被上訴人請求宏總公司給付175萬元（計算式：7萬元×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6樓之1房屋及系爭停車位空間之日止，按月於每月末日給付原告7萬元，另請求宏蕎公司給付87萬5,000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6樓房屋之日止，按月於每月末日給付被上訴人3萬5,000元等相當租金之不當得利，應屬有據。

(2) 上訴人雖抗辯系爭停車位空間已於109年8月5日假執行程序中返還被上訴人，對宏總公司之相當於租金之不當得利應予扣減云云。惟查，系爭6樓之1房屋租約第1條所約定之租賃物僅載明系爭6樓之1房屋，並未包括系爭停車位空間，亦未就使用系爭停車位空間另訂租金，可見兩造在約定租金時，並未將使用系爭停車位空間之利益計算在內，則系爭停車位空間雖於109年8月5日假執行程序中返還被上訴人，宏總公司使用系爭6樓之1房屋之相當租金之不當得利，仍應以系爭6樓之1房屋租約所約定之租金即每月7萬元計算為適當。宏總以司抗辯相當於租金之不當得利應予扣減云云，尚不足採。

2. 就違約金部分：

01 (1)系爭房屋租約第6條約定：「乙方（按：即上訴人）於租期
02 屆滿時，除經甲方（按：即被上訴人）同意繼續出租外，應
03 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
04 或主張任何權利；如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向
05 乙方請求按照租金一倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方不
06 得異議」（見原審卷一第17、18頁），上訴人於系爭房屋租
07 約屆滿後未返還租賃物，被上訴人自得依前開約定，向上訴
08 人請求給付租金1倍之違約金，則被上訴人分別向宏總公司
09 、宏蕎公司按月請求7萬元及3萬5,000元之違約金，即屬
10 有據。

11 (2)上訴人雖辯稱蔡慧玲明知其僅為被上訴人掛名負責人，仍提
12 起本件訴訟，實屬權利濫用並違反誠信原則，有酌減違約金
13 之必要云云。惟按違約金之約定，為當事人契約自由、私法
14 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願
15 、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因
16 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並
17 舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規
18 定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相
19 當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定
20 之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務
21 人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核
22 減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不
23 僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維
24 護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。本院
25 審酌兩造均為公司組織，於締約基礎上係基於平等之地位，
26 且於簽訂系爭房屋租約時，雙方既已盱衡自己履約之意願、
27 經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素
28 ，始同意約定前開違約金條款，且被上訴人於租約屆期後請
29 求上訴人返還租賃物，係正當行使其法律上之權利，並無何
30 權利濫用或違反誠信原則之情事可言，上訴人復未能舉證證
31 明此數額有何過高而顯失公平之情，上訴人抗辯被上訴人請

求之違約金過高應予酌減云云，尚不足採，本件應無酌減違約金之必要。

- (3) 從而，被上訴人請求宏總公司給付175萬元（計算式：7萬元×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6樓之1房屋及系爭停車位空間之日止，按月於每月末日給付7萬元，請求宏蕎公司給付87萬5,000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6樓房屋之日止，按月於每月末日給付3萬5,000元之違約金，應屬有據。

3. 另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，宏總公司、宏蕎公司於締結系爭房屋租約時，已分別給付被上訴人押租金7萬元、3萬5,000元，此部分與上訴人債務不履行所致損害，即當然生法定抵充之效力，是被上訴人得請求上訴人給付之款項，應為扣除押租金之餘額，則被上訴人請求宏總公司給付343萬元（計算式：175萬元相當租金不當得利＋175萬元違約金－7萬元押租金），及自109年4月1日起至遷讓返還系爭6樓之1房屋及系爭停車位空間之日止，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）；請求宏蕎公司給付171萬5,000元（計算式：87萬5,000元相當租金不當

01 得利 + 87萬 5,000 元 違約金 - 3 萬 5,000 元 押租金) , 及自
02 109 年 4 月 1 日起 至 遷讓 返還 系爭 6 樓 房屋 之日 止 , 按月 於
03 每月 末日 給付 原告 7 萬元 (計算 式 : 3 萬 5,000 元 相當 租金
04 不當 得利 + 3 萬 5,000 元 違約 金) , 均 屬 有 據 。

05 (三) 就被上訴人請求上訴人給付律師費部分 :

06 按系爭房屋租約第 2 條約定 : 「 乙方 (按 : 即上訴人) 若有
07 違約情事 , 致損害 甲方 (按 : 即被上訴人) 之權益時 , 願聽
08 從 甲方 損害 賠償 , 如 甲方 因 涉訟 所 繳納 之 訴訟 費、律師 費用
09 等 , 均 應 由 乙方 負責 賠償 」 (見 原審 卷一 第 17、18 頁 反面)
10 。 經 查 , 上訴 人 主張 其 因 提起 本 件 訴訟 而 支出 律師 費 25 萬元
11 一節 , 業 據 其 提出 收據 一紙 可 憑 (見 原審 卷一 第 25 頁) , 堪
12 信 屬 實 , 上訴 人 雖 抗辯 律師 費用 數額 過高 , 應 參酌 律師 酬金
13 核定 支付 標準 云云 , 然 第三 審 為 法律 審 , 原則 上 書面 審理 ,
14 與 第一 審 係 事實 審 , 原則 上 須 經 調查 證據 等 程序 , 並 不 相同
15 , 律師 費 之 收費 標準 亦 不 相同 , 難 認 可以 比照 計算 , 況 前開
16 規定 係 由 法院 選任 律師 或 列入 訴訟 費用 之 第三 審 律師 之 酬金
17 核定 標準 , 與 本件 上訴 人 係 自行 委任 律師 支付 第一 審 律師 費
18 之 情形 亦 有 不同 , 上訴 人 此 部分 抗辯 , 並 不可 採 。 是 上訴 人
19 依 前開 約定 請求 上訴 人 各 給付 12 萬 5,000 元 律師 費用 , 要 屬
20 有 據 。

21 六、未 按 給付 無 確定期限 者 , 債務 人 於 債權 人 得 請求 給付 時 , 經
22 其 催告 而 未 為 給付 , 自 受 催告 時 起 , 負 遲延 責任 ; 其 經 債權
23 人 起訴 而 送達 訴狀 , 或 依 督促 程序 送達 支付 命令 , 或 為 其他
24 相類 之 行為 者 , 與 催告 有 同一 之 效力 ; 遲延 之 債務 , 以 支付
25 金錢 為 標的 者 , 債權 人 得 請求 依法 定 利率 計算 之 遲延 利息 ;
26 應付 利息 之 債務 , 其 利率 未經 約定 , 亦 無 法律 可 據 者 , 週年
27 利率 為 5 % , 民法 第 229 條 第 2 項、第 233 條 第 1 項 前段 及
28 第 203 條 分別 定有 明文 。 經 查 , 被 上訴 人 請求 上訴 人 給付 之
29 相當 租金 不當 得利、違約 金 及 律師 費用 , 核 屬 無 確定期限 之
30 給付 , 是 上訴 人 就 107 年 3 月 至 109 年 3 月 期間 之 相當 租金
31 不當 得利、違約 金 部分 , 請求 自 民事 準備 四 暨 變更 訴之 聲明

01 狀送達翌日即109年3月14日（見原審卷二第39頁反面）起
02 、律師費部分請求自起訴狀繕本送達翌日即107年4月24日
03 （見原審卷一第36、38頁）起，均至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息，亦屬有據。

05 七、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段、民法179條、系
06 爭房屋租約第6條及第12條約定，訴請判決如原審判決主文
07 第1項至第6項所示之內容，為有理由，應予准許。原審就
08 此為被上訴人勝訴判決，並依職權宣告被上訴人得假執行，
09 ，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
10 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 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，
12 核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
14 第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判
15 決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
17 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 魏 于 傑
18 法 官 蕭 淳 尹
19 法 官 郭 俊 德

20 正本係照原本作成。

21 本判決除以適用法規顯有錯誤為理由，並經本院許可外，不得上
22 訴。如提起上訴，應於收受後20日內，敘明理由，向本院提出上
23 訴狀。

24 中 華 民 國 110 年 2 月 17 日
25 書 記 官 蕭 尹 吟