

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第441號

原告 佳美物產有限公司
法定代理人 唐秀美
訴訟代理人 趙培皓律師
被告 富閎客家菜有限公司
法定代理人 邱育芳
訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○號、高雄市○○區○○○路○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一〇年一月一日起至返還上開房屋予原告之前一日為止，按日給付新臺幣壹萬零陸佰伍拾壹元予原告。

被告應自民國一〇八年十二月十八日起至返還上開房屋予原告之前一日為止，按日給付新臺幣伍仟元予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣柒拾玖萬參仟貳佰參拾參元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰參拾柒萬玖仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣參仟伍佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告每期如以新臺幣壹萬零陸佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹仟陸佰陸拾陸元為被告供擔保後，得假執行。但被告每期如以新臺幣伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下

列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一者。…七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文；又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院101年度台抗字第404號裁定意旨參照）。經查，本件原告起訴時，其備位訴訟本主張本件租賃契約業經其合法終止，依據民法第767條、租賃物返還請求權，聲明求為被告應將租賃物返還；嗣於起訴狀送達被告後，於民國109年7月17日具狀依據民法第179條規定，追加請求被告應於租約終止後迄至返還租賃物前為止，按日計付相當於租金之不當得利（見本院卷第101至111頁）。本院審酌原告所為上開訴之追加內容，均係基於兩造間同一租賃關係終止後所生權義關係，其社會事實具有共通性及關聯性，亦無害於被告程序權之保障，揆諸上開規定，自應准許其為訴之追加。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、先位訴訟部分：

兩造於106年4月18日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼高雄市○○區○○○○路○號、7號房屋（下分稱系爭5號房屋、7號房屋，並合稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自107年1月1日起至124年12月31日止，其中於107年1月1日至同年12月31日期間內之租金額為每月新臺幣（下同）305,000元，於108年1月1日至108年12月31日期間內之租金額為每月307,600元，於109年1月1日至124年12月31日期間內之租金額為每月330,200元。嗣被告將系爭5號房屋、7號房屋之一部分轉租予第三人統一生活事業股份有限公司（下稱「康是美」）、統一超商股份有限公司（下稱「統一超商」）後，竟未徵得原告書面

同意，而於107年11月29日擅自將系爭房屋之其餘部分轉租予訴外人「東港強和牛燒肉店」，致系爭房屋全部均轉租予他人使用，而未保留任何一部份供自用，顯已違反系爭租約第7條第3項、第4項約定。經原告依系爭租約第12條約定於108年6月6日函知終止系爭租約，並限被告於函到後（被告已於108年6月17日收受）6個月內返還系爭房屋，惟被告均無回應；原告復於108年11月29日再度函請被告應於108年12月17日前返還系爭房屋，然被告於108年12月2日收受後仍置之不理。惟系爭租約既經原告合法終止，原告自得依民法租賃物返還請求權、第767條所有物返還請求權等規定，請求被告返還系爭房屋；又因被告違約轉租他人，故依系爭租約第13條約定，被告除應自108年12月18日起按日計付至實際搬遷日為止之租金外【自108年12月18日起至108年12月31日止，以9,922元計算；自109年1月1日起至被告交還前，以10,651元計算】，並應按日給付原告5,000元之懲罰性違約金。為此，爰依系爭租約第13條、租賃物返還請求權及民法第767條規定提起先位訴訟。並先位聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告應分別自108年12月18日起至同年月31日止，按日給付9,922元、及自109年1月1日起至依前項聲明返還建物予原告之前一日止，按日給付10,651元予原告。3.被告應自108年12月18日起至依前項聲明返還建物予原告之前一日止，按日給付5,000元予原告。4.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)、備位訴訟部分：

縱認被告未有違約轉租之情，然原告於上開108年6月6日委請律師發函時，依系爭租約第11條第2項約定，亦已發生合法終止系爭租約之效力，故被告自108年12月18日起即已無繼續使用系爭房屋之權利，原告自得依據租賃物返還請求權及民法第767條規定，請求被告返還系爭房屋；又於系爭契約終止後，被告迄今仍繼續占用系爭房屋，且轉租於他人而受有每月數十萬元之高額獲利，則被告自應返還相當於租

01 金之不當得利，故參酌系爭租約第3條第2項第3款、第4
02 款及第13條約定內容，原告自得請求被告應自108年12月18
03 日起按日計付至實際搬遷日為止之相當於租金之不當得利【
04 自108年12月18日起至108年12月31日止，以9,922元計算
05 ；自109年1月1日起至被告交還前，以10,651元計算】。
06 並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告
07 應分別自108年12月18日起至同年12月31日止，按日給付9,92
08 2元、及自109年1月1日起至依前項聲明返還建物予原告
09 之前一日止，按日給付10,651元予原告。3.願供擔保，請准
10 宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)、關於先位訴訟部分：

13 1.訴外人即被告公司之負責人邱育芳（原名邱舒閔）於95年12
14 月29日，以其個人名義與訴外人李育嘉、唐秀美簽約，約定
15 由李育嘉、唐秀美2人先於渠等共有坐○○○區○○段○○○
16 ○號土地（下稱系爭土地）上興建系爭房屋，再將該房屋出
17 租予邱育芳，租賃期間自96年1月1日起至106年12月31日
18 止，並簽訂租賃契約。嗣於租約簽約後，系爭房屋興建費用
19 由邱育芳支付，邱育芳則於系爭房屋經營「美濃客家菜餐廳
20 」；另於104年5月25日，邱育芳與李育嘉、唐秀美2人提
21 前續約，由李育嘉、唐秀美2人將系爭土地及系爭房屋出租
22 予被告及邱育芳，租賃期間自107年1月1日起至124年12
23 月31日止，並簽訂租賃契約；又於104年8月24日，因李育
24 嘉、唐秀美2人以買賣名義將系爭房屋所有權移轉登記至以
25 唐秀美為負責人之原告公司，李育嘉、唐秀美2人遂要求必
26 須以原告公司名義與被告、邱育芳重新簽約，雙方遂簽訂
27 簽約日期同樣為104年5月25日之租賃契約，因當時李育嘉
28 、唐秀美2人同意被告將系爭5號房屋轉租予他人，故重新
29 簽約時修改租約第7條增加被告、邱育芳可轉租系爭5號房
30 屋予他人之內容，此外其餘租賃條件均相同，被告並於104
31 年12月21日與「康是美」簽約，將系爭5號房屋轉租予「康

是美」、將系爭7號房屋一部份轉租予「統一超商」，並均經原告口頭同意，而無須出具原告同意轉租之證明文件，兩造復於106年4月18日重新簽立系爭租約。

2. 本件被告仍將系爭房屋部分留供給己用，並無將系爭房屋全部轉租之違約情事發生：

被告雖將系爭7號房屋轉租予「東港強和牛燒肉店」，然仍將系爭房屋之部分供自己作為「辦公室」、「工作室」用途，並無全部轉租之違約情形發生。

3. 原告拒絕同意被告將系爭7號房屋轉租予「東港強和牛燒肉店」，顯有悖於民法第148條第2項規定：

李育嘉、唐秀美2人固以買賣名義將系爭房屋移轉登記予原告，惟李育嘉、唐秀美2人仍是系爭房屋之實際所有人，故李育嘉並有權代表原告處分系爭房屋，此情從被告於107年11月29日簽約將系爭7號房屋之其餘部分轉租予「東港強和牛燒肉店」之期間，邱育芳與李育嘉間之LINE對話內容即可印證，從上開LINE對話內容可知，於被告與「東港強和牛燒肉店」簽約前，李育嘉即知悉被告欲將系爭7號房屋剩餘部分轉租予「東港強和牛燒肉店」，李育嘉亦明確告知邱育芳可轉租範圍僅限於系爭房屋，邱育芳同時先行至屏東東港向東港強購買牛肉送給李育嘉，並告知轉租後餐廳要賣此種產品，被告亦先行將同意書傳給李育嘉過目，迨至「東港強和牛燒肉店」開幕後，邱育芳復邀請李育嘉、唐秀美來店用餐等情，故依誠信原則，李育嘉、唐秀美2人及原告即不得再為相反之表示。詎李育嘉、唐秀美2人及原告就系爭租約約定應盡義務故意不為，而拒絕出具同意書，反強詞奪理稱被告未提示原告同意轉租之證明文件即將系爭建物轉租予「東港強和牛燒肉店」，已違反系爭租約第7條第3項、第4項約定，而應返還系爭建物予原告，並依系爭租約第13條規定給付原告不當得利金及懲罰性違約金云云，其主張要屬無稽。

4. 原告業已收取後兌現被告供支付108年度、109年度租金之

01 支票，故自不得請求108年12月18日至108年12月31日及自
02 109年1月1日起算之租金或不當得利。

03 (二)、關於備位訴訟部分：

04 被告於租賃期間並無違約或可歸責之事由存在，倘原告仍執
05 意依系爭租約第11條第1項規定終止租約，則依同條第2項
06 約定，應於6個月前書面通知被告，且依同條第3項約定，
07 原告應給付被告108年度3個月租金，共92萬2,800元；並
08 應給付被告108年度終止租約之賠償金520萬元，於原告未
09 將上開金額給付前，被告自得主張同時履行抗辯，拒絕返還
10 系爭房屋；另原告業已收取後兌現被告供支付108年度、10
11 9年度租金之支票，故自不得請求108年12月18日至108年
12 12月31日及自109年1月1日起算之不當得利。

13 (三)、並均聲明：

14 1.先、備位之訴均駁回。

15 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)、被告公司之負責人邱育芳於95年12月29日，以其個人名義與
18 李育嘉、唐秀美簽約，約定由李育嘉、唐秀美2人先於渠等
19 共有之系爭土地上興建房屋，再將該房屋出租予邱育芳，租
20 賃期間自96年1月1日起至106年12月31日止，並簽訂租賃
21 契約（詳如被證2所示）。

22 (二)、上開租約簽約後，系爭土地上之系爭房屋興建費用由邱育芳
23 支付，邱育芳則於系爭建物經營美濃客家菜餐廳。

24 (三)、104年5月25日，邱育芳與李育嘉、唐秀美2人提前續約，
25 由李育嘉、唐秀美2人將系爭土地及系爭房屋出租予被告及
26 邱育芳，租賃期間自107年1月1日起至124年12月31日止
27 ，並簽訂租賃契約（詳如被證3所示）。

28 (四)、104年8月24日，因李育嘉、唐秀美2人以買賣名義將系爭
29 房屋所有權移轉登記至以唐秀美為負責人之原告公司，李育
30 嘉、唐秀美2人遂要求必須以原告公司名義與被告、邱育芳
31 佳重新簽約，雙方簽訂簽約日期同為104年5月25日之租賃

01 契約，又因當時李育嘉、唐秀美2人同意被告將系爭5號房
02 屋轉租予他人，故重新簽約時修改租約第7條增加被告、邱
03 育芳可轉租系爭5號房屋予他人之內容，此外其餘租賃條件
04 均相同（如被證4所示）。

05 (五)、被告於104年12月21日與「康是美」簽約，將系爭5號房屋
06 轉租予「康是美」。

07 (六)、於106年間，兩造於106年4月18日重新簽立系爭租約，約
08 定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自107年1月1
09 日起至124年12月31日止，且自107年1月1日起至107年
10 12月31日止，每月租金305,000元，自108年1月1日起至
11 108年12月31日止，每月租金307,600元，自109年1月1
12 日起至124年12月31日止，每月租金330,200元。

13 (七)、被告公司於107年5月29日與「統一超商」簽約，將系爭7
14 號房屋之一部分轉租予「統一超商」。

15 四、本件爭點：

16 (一)、被告是否將系爭房屋全部轉租予他人，而構成系爭租約第7
17 條第3項、第4項之違法轉租情事，並經原告依據系爭租約
18 第12條約定合法終止租約？

19 (二)、原告拒絕出具同意轉租文件予被告，是否有違民法第148條
20 第2項誠信原則？

21 (三)、倘被告構成違約轉租情事，則原告依據民法租賃物返還請求
22 權、第767條所有物返還請求權等規定，請求被告應返還系
23 爭房屋，暨依系爭租約第13條約定，請求被告應給付租金、
24 違約金，是否有據？

25 五、本院得心證理由：

26 (一)、關於被告是否違法轉租及經原告合法終止租約部分：

27 按「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但
28 租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分
29 轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者
30 ，出租人得終止契約。」，民法第443條定有明文，觀諸其
31 立法意旨：「租賃契約者，出租人信任承租人而訂立之契約

也，若出租人不信任其人，自不能強使其出租。故非經出租人承諾，不得轉租。但租賃物為房屋者，則以我國習慣多許轉租，故除當事人有反對之約定外，承租人得將其一部轉租於他人，此第1項所由設也。又承租人未經出租人承諾，竟將不動產之租賃物轉賃於他人，或將契約訂定不得轉租之房屋租賃轉租於他人，或契約雖未為不得轉租之訂定，而以房屋之全部轉租於人者，出租人有終止租賃契約之權，此第二項所由設也。」，可知，租賃契約本係基於租賃雙方之信賴關係而為簽訂，故為保護出租人而原則上禁止轉租，然為兼顧我國房屋租賃之習慣，始例外在無反對約定之前提下，允許承租人為一部轉租。而參諸系爭租約第7條第2項、第3項及第12條前段分別明文約定：「甲方（即原告）同意乙方（即被告）得將本租賃標的（限高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○號建物，即門牌：高雄市○○區○○○○路○號、7號2棟房屋範圍）之一部分轉租、出借供他人使用，惟轉租及出借期限不得逾本租賃契約之租賃期間。前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。」、「乙方不得以押租金抵償租金，積欠租金達2個月以上時，或違反本約條款規定之一者，甲方得終止租約取回自用」等內容，除與上開民法禁止轉租規定意旨大致相符外，同時約定應出租人同意轉租應以書面為之，當為約定要式行為，應屬至明。準此，被告自僅得於原告以書面同意之情形下為一部轉租，倘被告將系爭房屋全部轉租，抑或未徵得原告書面同意而為一部或全部轉租，應均構成違法轉租情事。查：

1. 被告於承租系爭房屋後，分別於104年12月21日將系爭5號房屋全部轉租予「康是美」；復於107年5月29日將系爭7號房屋之一部分轉租予「統一超商」，嗣後並將系爭7號房屋之一部分轉租予「東港強和牛燒肉店」等情，為兩造不爭執，是此部分事實，自堪認定。
2. 原告主張：被告另將系爭7號房屋之一部轉租予「東港強和牛燒肉店」後，被告就系爭房屋已無任何使用空間，而構成

全部轉租之違約情事等情，雖為被告所否認，辯稱：系爭房屋仍留存部分空間供被告作為工作室、辦公室用途云云，並提出附圖乙紙為憑（見本院卷第115頁）。然：

(1) 關於工作室部分：

經以上開附圖與系爭房屋設計施工圖說（見本院卷第153頁）相互比對結果，該工作室棚架，本係被告嗣後另行增建而非屬系爭房屋之一部，此情亦為被告不爭執（見本院卷第171頁），故自難認該工作室棚架為系爭租約租賃客體之一部，縱認被告確有自行使用該棚架作為工作室之情存在，亦無從認定被告將租賃標的之一部留供己用之事實。

(2) 關於辦公室部分：

依上開附圖、系爭房屋設計施工圖說互為勾稽後，被告所稱作為辦公室空間使用之具體座落位置，係位在系爭5號房屋主體建物結構相連結之原獨立衛廁空間（見本院卷第153頁），功能上應僅輔助主體建物效用之附屬建物，而相較於主體建物之面積而言，該附屬建物所佔比例極小，足見被告確已將系爭房屋之主體建物全部轉租予他人使用，當無疑義；又經本院前往系爭房屋現場進行勘驗後，勘驗結果略以：上開辦公室內僅放置有簡易圓形餐桌、椅各乙張、筆記型電腦乙部，有卷附勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷第163至181頁）。而觀諸該辦公室之空間擺置，未見有任何常態性或固定性之辦公設備、傢俱或擺飾，均僅為臨時性、機動性之簡陋桌椅、筆記型電腦，實無從認定被告平日確將該處作為自身辦公使用之常態用途。此外，本院審酌系爭租約第7條第1項約定：「本租賃標的僅限於經營店鋪、餐廳及相關附屬設施使用，非經甲方同意不得變更經營用途」等內容，可知，原告出租系爭房屋之目的，係為供被告作為經營店鋪、餐廳用途，而本件被告竟將系爭房屋主體建物均全部轉租予他人，縱仍留存上開附屬建物部分，然無論從自該附屬建物之功能性或實際使用現況而言，既均無從認定被告仍有留存系爭房屋之一部供作被告依原契約約定用途為己用之事實。

，則原告主張被告有違約轉租情事一節，應可採認。

3. 原告主張其業已依系爭租約第12條約定於108年6月6日函文通知被告終止系爭租約，被告並於108年6月17日收受上開通知一節，業據提出存證信函及回執影本為憑（見審查卷第43至49頁）。因之，本件被告既確有違法轉租情事，且經原告為終止租約之通知，自應認系爭租約業已原告為合法終止。

(二)、關於原告拒絕出具同意轉租文件予被告，是否有違民法第148條第2項誠信原則：

按行使債權，應依誠實及信用方法，苟權利人在相當期間內不行使其權利，依相關特別情事，已足以使義務人正當信任權利人不欲其履行義務者，該權利人即不得再主張其權利，始符誠信原則之本旨（參見最高法院98年度臺上第43號判決意旨）。質言之，債權人仍須有足以始債務人產生正當信賴之將不欲行使權利行為存在，則基於誠信原則，始得認債權人不得再主張該權利，當屬無疑。查，被告固辯稱：被告將系爭房屋轉租予「東港強和牛燒肉店」前，即已透過LINE傳訊、贈送該店產品及傳真同意書等方式告知李育嘉，復於該店開幕後邀請李育嘉、唐秀美來店用餐，故李育嘉、唐秀美2人及原告事後拒絕出具同意書，反稱被告有違約轉租情事，顯有悖於民法第148條第2項誠信原則云云，並提出LINE對話為憑（見本院卷第51至55頁）。然觀諸該LINE對話內容全文所示：【107年11月23日】「李育嘉：再提醒你，依租約，除了地上物外得部分轉租外，其他部分（含空地）不得轉租，請務必向承租戶說清楚，請勿違反租約。」、「李育嘉：再提醒你，依租約，除了地上物得部分轉租外，含空地（含車位）是不得轉租的，請務必向承租戶說清楚，請勿違反租約。」、「邱育芳：是，了解，感謝校長的提醒」、「【107年12月4日】「邱育芳：請問教授有吃牛肉」、「【107年12月5日】「李育嘉：有！」、「【107年12月7日】「李育嘉：牛肉收到了，謝謝」、「邱育芳：昆布要搭合吃」、

【107年12月11日】「邱育芳：（傳送同意書翻拍照片）」、「李育嘉：同意書我想給我的律師看過，因此不用急，下星期一拿來給我不遲」【107年12月24日】「李育嘉：已與公證師約12月28日下午3點」、「李育嘉：已與伍律師約12月28日下午三點」、「108年1月14日」邱育芳：（傳送東港強和牛燒肉店施工照片2張）加緊趕工中」【108年2月19日】「邱育芳：2/19（二）中午邀請教授、師母、蔡董、蘇經理、楊小姐一起來用餐」、「李育嘉：謝謝邀請」【108年2月20日】「李育嘉：謝謝昨天的午餐，很好吃，有關更改租約之事，你姊姊說二月底前可以公證，由於最近我事情比較多，改三月4日下午可以嗎？」等內容，固可認定於107年11月29日被告與「東港強和牛燒肉店」簽訂轉租契約前夕，已將轉租情事通知予李育嘉知悉之事實，然觀諸李育嘉於同年11月23日回覆內容中，已多次向被告強調要求「『依租約』地上物得『部分轉租』」，邱育芳亦明確表示知悉一節，惟邱育芳事後猶無視於契約約定及上開要求，竟仍於數日後即同年2月29日代表被告公司與「東港強和牛燒肉店」簽訂轉租契約，將系爭房屋主體建物所餘部分全部轉租，除可徵見被告確有明知系爭契約規範而故意違反之情事外，難認原告有何足以始被告產生正當信賴之將不欲行使系爭租約權利行為存在；至被告嗣後雖主動贈送相關產品、傳真同意書及與李育嘉洽談更改系爭租約內容等情事發生，然此等情事均係發生於被告已簽訂轉租契約之後，此與被告有何因信賴原告行為始為違約轉租行為，本已無涉，更遑論原告最終亦未同意簽訂上開同意書或修改系爭租約。因之，被告以原告事後拒絕出具同意書為由，認有悖於民法第148條第2項規定云云，自屬無稽。

（二）、關於原告請求被告應返還系爭房屋、依系爭租約第13條約定給付租金、違約金部分：

1. 返還系爭房屋部分：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無

01 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
02 段、第767條第1項前段分別定有明文。查本件系爭租約業
03 經原告通知終止，且被告迄今仍占用系爭房屋而拒絕返還等
04 情，俱經本院認定如前，依此，於系爭租約終止後被告仍占
05 有系爭房屋，自屬無權占用。則原告基於所有權人及出租人
06 地位，依據上開規定，請求被告返還系爭房屋，洵屬有據。

07 2. 給付相當於租金之不當得利部分：

08 按「租賃期滿或有前條之情形終止契約時，經甲方以存證信
09 函催告或自合約終止日起，乙方應即交還租賃物予甲方，如
10 有延遲，乙方除仍應依約按日計付至搬遷日止之租金外，並
11 應按日給付甲方新臺幣伍仟元整」，系爭租約第13條約定定
12 有明文。本院參酌開約定雖係以租金名義為約定，惟其既發
13 生於租約終止後，核其性質，應屬相當於租金之不當得利約
14 定。依此，系爭租約既經原告該契約第12條約定於108年6
15 月6日函文通知被告終止系爭租約，限期被告於108年6月
16 17日收受後6個月內返還系爭房屋，並經原告再度於108年
17 11月29日函請被告應於108年12月17日前返還系爭房屋，則
18 原告請求被告依上開契約條款約定而應自108年12月18日起
19 按日計付至實際搬遷日為止之租金，固非無據，然被告事先
20 簽發供支付108年度、109年度之租金票據，業經原告兌領
21 完畢一節，既為兩造不爭執，則扣除此部分數額後，原告請
22 求被告應自110年1月1日起至實際搬遷日為止，按日依月
23 租額換算租金給付，應屬可採。又月或年非連續計算者，每
24 月為30日，每年為365日，民法第123條第2項定有明文，
25 準此，以系爭契約約定月租金數額330,200元換算後，日租
26 額應為【計算式：330,200元÷30日=11,007元，元以下四
27 捨五入】，故原告請求以每日10,651元核算，既未逾上開數
28 額，洵堪採計。從而，原告依據系爭租約第13條約定，請求
29 被告應自110年1月1日起至實際搬遷日為止，按日給付10
30 ,651元予原告，當屬可採，至逾此範圍部分，則屬無據。

31 3. 關於懲罰性違約金部分：

01 按民法第250條第1項規定：「當事人得約定債務人於債務
02 不履行時，應支付違約金。」、第2項規定：「違約金，除
03 當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其
04 約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即
05 須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為
06 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
07 額。」按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之
08 損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債
09 權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務
10 之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人
11 除得請求違約金外，並得請求原來之給付或不履行之損害賠
12 償。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意
13 思定之，倘當事人未約定，則視為因不履行而生損害之賠償
14 總額，此觀民法第250條第2項之規定自明（參見最高法院
15 101年臺上字第956號判決意旨）。查，觀諸系爭合約第13
16 條約定：「…乙方應即交還租賃物予甲方，如有延遲，乙方
17 除仍應依約按日計付至搬遷日止之租金外，並應按日給付甲
18 方新臺幣伍仟元整」等內容，雖未明示約定該按日給付5,00
19 0元之違約金性質，然其既係約定被告於遲延返還系爭房屋
20 時，除應計付至搬遷日為止之租金外，復應另行核算違約金
21 ，且其逾期違約金之計算方式，復係依被告違約之日數而與
22 日俱增，並非預定一定之賠償總額，顯係以強制債務履行為
23 目的，故該等約定違約金之性質，理應確屬懲罰性違約金，
24 當無疑義。基此，被告於系爭租約終止後迄今既未依約返還
25 系爭房屋，則原告依據上開約定，請求被告應自催告期滿日
26 即108年12月18日起至返還系爭房屋之前一日止，按日給付
27 5,000元予原告，亦為可採。

28 六、綜上所述，原告先位依民法第455條前段、第767條第1項
29 前段、系爭租約第13條約定，請求：1.被告應將系爭房屋騰
30 空遷讓返還予原告。2.被告應自110年1月1日起至返還系
31 爭房屋予原告之前一日止，按日給付10,651元予原告。3.被

告應自108年12月18日起至依前項聲明返還系爭房屋予原告之前一日止，按日給付5,000元予原告，均為有理由，應予准許，至逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。另本院已依先位之訴判准原告部分勝訴如上開所示，則原告另備位依民法第767條第1項、民法第179條規定，聲明請求被告返還系爭房屋、給付相當於租金之不當得利，本院即毋庸再予審酌，併予敘明。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核於判決結果不生影響，無一一審究論述之必要。

八、兩造各陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

九、據上論結，依民事訴訟法第79條、第390第2項、第392第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
民 事 第 四 庭 法 官 鄭 子 文

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 1 月 11 日
書 記 官 賴 怡 靜