

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度鳳簡字第485號

原告 王俞婷
訴訟代理人 蔡育欣律師
王國珍
被告 錦勝貿易有限公司
兼法定
代理人 涂坤林
共同
訴訟代理人 林心惠律師
洪士宏律師

上一人
複代理人 吳珮芳律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年4月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告錦勝貿易有限公司應將門牌高雄市○○區○○路○○○○○
號未辦理保存登記建物騰空並遷讓返還原告。

被告錦勝貿易有限公司應給付原告新臺幣壹佰萬貳仟玖佰參拾柒
元，及自民國一零八年一月三十日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。並應自民國一零七年七月二十六日起至前項
建物遷讓返還原告之日止，按日給付原告新臺幣壹仟肆佰壹拾柒
元。

前項命給付部分，如對被告錦勝貿易有限公司之財產為強制執行
無效果時，由被告涂坤林給付之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告錦勝貿易有限公司就遷讓
部分、被告就金錢給付部分，如各以新臺幣壹佰參拾萬元、新臺
幣壹佰肆拾萬元為原告供擔保後，得分別免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告錦勝貿易有限公司（下稱錦勝公司）向原告承租其所有坐落高雄市○○○○段○○○○段0000○0號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上門牌高雄市○○區○○路○○○ ○○ 號未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定租期自民國104年6月20日起至105年6月19日止，租金為每月新臺幣（下同）42,500元，租賃關係已於租期屆滿時消滅。詎錦勝公司迄未遷讓返還系爭土地及房屋，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定擇一請求（僅以系爭房屋為返還標的）。其次，錦勝公司於租賃期間尚積欠9個月租金共382,500元（計算式： $42,500 \times 9 = 382,500$ ），爰依系爭契約關係請求錦勝公司給付。再者，依系爭契約第6條第2項約定，錦勝公司應自租期屆滿翌日起，按日給付相當於租金3倍之違約金4,250元（計算式： $42,500 \div 30 \times 3 = 4,250$ ），直至搬遷為止。其中自租期屆滿翌日之105年6月20日計算至提起本件訴訟之107年7月25日期間，共766天，合計3,255,500元（計算式： $4,250 \times 766 = 3,255,500$ ）。而被告涂坤林為系爭契約之連帶保證人，就上述租金及違約金債務應連帶負責等語。並聲明：（一）錦勝公司應將系爭房屋騰空並遷讓返還原告。（二）被告應連帶給付原告3,638,000元（計算式： $382,500 + 3,255,500 = 3,638,000$ ），及自原告107年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自107年7月26日起至系爭房屋遷讓返還原告之日止，按日連帶給付原告4,250元。（四）上開第（二）項部分願供擔保，聲請准予宣告假執行。

二、被告抗辯：錦勝公司雖積欠9個月租金，然系爭房屋共計3層，2、3樓為住宅使用，租金應受土地法第97條第1項規定之限制，計算結果每月法定租金僅有11,547元，逾越部分並無請求權。且按租金3倍計算之違約金亦屬過高，法院應依民法第252條規定予以酌減。又錦勝公司於104年11月30

01 日至107年4月30日期間陸續給付原告計364,985元，另於
02 簽約時給付押租金100,000元，此得抵充積欠之租金，如有
03 餘額並得抵充違約金。再者，涂坤林是擔任普通保證人而非
04 連帶保證人，於錦勝公司之財產強制執行無效果前得拒絕清
05 償，且保證範圍僅及於上述租金而不及於違約金等語。並聲
06 明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保
07 ，聲請准予宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項：

09 （一）錦勝公司向原告承租系爭土地及房屋，並簽訂如卷第8、
10 9頁所示之系爭契約，約定租期自104年6月20日起至10
11 5年6月19日止，租金為每月42,500元，租賃關係已於租
12 期屆滿時消滅。

13 （二）錦勝公司應將系爭房屋遷讓返還原告，然目前尚未返還，
14 且系爭土地上之所有建物均屬系爭房屋應予返還之範圍。

15 （三）錦勝公司積欠原告9個月租金，且依系爭契約約定，應於
16 租期屆滿後按日給付違約金。

17 四、本件爭執重點在於：（一）原告得請求錦勝公司給付之租金
18 及違約金數額分別為何？（二）涂坤林係負普通保證抑或連
19 帶保證之責任？保證範圍除租金外是否及於違約金？茲就原
20 告請求事項，論述本院之判斷如下。

21 五、原告請求錦勝公司搬遷部分：

22 （一）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於
23 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第455
24 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。次按租賃定
25 有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第450條
26 第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限
27 繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆
28 滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延責任（最高法院
29 69年台上字第4001號判例意旨參照）。

30 （二）經查，本件兩造對於錦勝公司向原告承租系爭土地及房屋
31 ，租期自104年6月20日起至105年6月19日止，租賃關

01 係已於租期屆滿時消滅等情，並無爭執。被告對於搬遷亦
02 無法律上之抗辯，僅希望原告寬限時日（卷第111、129
03 頁）。本件雙方租賃關係既已消滅，原告依民法第455條
04 第1項前段規定，請求錦勝公司將系爭房屋騰空並遷讓返
05 還原告，即屬有理。至於原告另依民法第767條第1項前
06 段請求部分（擇一關係），則無論述必要，附此敘明。

07 六、原告請求錦勝公司給付租金部分：

08 （一）按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
09 價年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管
10 直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。土
11 地法第97條第1項、第2項定有明文。上開規定於租用基
12 地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。次按城市
13 地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特
14 殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自
15 不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民
16 事庭會議決議意旨參照）。申言之，土地法第97條之立法
17 意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄
18 抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額
19 ，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。」，是
20 土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民
21 生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足
22 人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋
23 供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當
24 之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅
25 限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用
26 房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與
27 人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入
28 加以限制之必要。又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅
29 其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並
30 享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房
31 屋可比。且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以

01 連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者
02 ，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況
03 租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限
04 制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，
05 要非立法之原意；復就土地法第3章房屋及基地之立法結
06 構觀之，土地法第94條第1項、第96條規定所稱之房屋類
07 皆指住宅而言；再我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需
08 與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由
09 之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮。故
10 土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋
11 ，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法
12 院92年度台簡上字第20號判決意旨參照）。

13 （二）經查，被告雖辯稱系爭房屋之2、3樓係供住宅使用等語
14 ，然本件承租人為公司，係以營利為目的之社團法人（公
15 司法第1條第1項參照），承租目的已與一般人民居住安
16 身之生存需求有間，且被告強調係因工廠搬遷困難始持續
17 占用（卷第62頁），可見系爭土地及房屋之承租用途係以
18 廠房營業為主，樓上住宅僅是附屬。是錦勝公司應非本條
19 所特別保護居住權之經濟上弱勢，基於契約自由之原則，
20 應回歸市場機制，所負給付租金之義務仍依約定數額即每
21 月42,500元為準。而錦勝公司積欠9個月租金，為兩造所
22 不爭執，已如前述，據此計算其積欠之租金總額應為382,
23 500元（計算式： $42,500 \times 9 = 382,500$ ）。其次，錦勝
24 公司曾於104年11月30日至107年4月30日期間陸續給付
25 共計364,985元，另於簽約時給付押租金100,000元，此
26 為兩造所不爭執，且均同意於計算積欠之租金時予以抵充
27 （卷第114頁背面及第128頁），則扣除後已無餘額。是
28 原告依系爭契約關係請求錦勝公司給付租金部分，為無理
29 由。

30 七、原告請求錦勝公司給付違約金部分：

31 （一）按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金

01 。」「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生
02 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適
03 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求
04 履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法
05 履行債務所生損害之賠償總額。」民法第250條第1項、
06 第2項分別定有明文。而契約當事人以確保債務之履行為
07 目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所
08 應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概
09 屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，
10 此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院10
11 2年度台上字第1378號判決意旨參照）。次按約定之違約
12 金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所
13 明定。申言之，違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
14 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸
15 契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
16 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事
17 人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契
18 約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟
19 狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最
20 高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

21 （二）經查，系爭契約第6條第2項約定：「承租人於終止租約
22 或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起
23 ，至將租賃物遷讓交還出租人接管日止，按日支付相當於
24 3倍日租金之違約金於出租人。」（卷第9頁）系爭契約
25 並未約定其為懲罰性質之違約金，揆諸前開說明，即應認
26 係損害賠償總額預定之性質。而錦勝公司自租約消滅後迄
27 今仍未將系爭房屋交還原告，此為兩造所不爭執，依約定
28 自應負擔違約金。至於違約金之數額，本院審酌錦勝公司
29 於租約消滅後無權占用租賃標的物，獲得相當於每月42,5
30 00元租金之不當得利。而原告遲未收回租賃標的物，致無
31 法使用收益處分，如無其他特殊情事，一般而言所受損害

亦得以租金利益為評估基礎。原告雖泛稱：本件租賃物適合作為工廠商辦，周邊相關產業林立，原告於租約消滅後得另為出租或為更富經濟價值之利用，損失不限於上述不當得利等語（卷第122頁）。然未舉出具體事證，足認其有何特定之交易利用計畫，因錦勝公司無權占用，致受到大於租金利益之具體損害。另審酌系爭房屋與土地之外觀環境（卷第133頁相片），以及附近類似廠房買賣交易之實價登錄資料（卷第134、135頁）等各種情況。認系爭契約原約定之違約金尚屬過高，應酌減至租金數額即每月42,500元為基準，較為適當。依此換算每日違約金為1,417元（計算式： $42,500 \div 30 = 1,417$ ，元以下四捨五入），自租期屆滿翌日之105年6月20日起算至提起本件訴訟之107年7月25日（見卷第3頁本院收案章戳），共766天，合計1,085,422元（計算式： $1,417 \times 766 = 1,085,422$ ）。而錦勝公司如前所述給付之364,985元與100,000元，抵充租金382,500後尚有餘額82,485元，兩造同意用以抵充違約金（卷第114頁背面及第128頁）。則錦勝公司應給付原告之違約金，算至起訴時為止，為1,002,937（計算式： $1,085,422 - 82,485 = 1,002,937$ ）。且錦勝公司自107年7月26日起，應按日給付原告1,417元，直至搬遷為止。

八、涂坤林之保證責任：

（一）普通保證抑或連帶保證責任之認定：

1、按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。民法第739條定有明文。次按保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。前條之權利如經保證人拋棄，即不得再為主張。民法第745條、第746條第1款明揭其旨。復按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀

之甚明。故連帶保證與普通保證不同，縱使無民法第746條所揭之情形，亦不得主張同法第745條關於檢索抗辯之權利（最高法院45年台上字第1426號判例意旨參照）。

2、經查，觀諸系爭租賃契約書，涂坤林簽名之欄位為「承租保證人」，且系爭契約各條文並無關於連帶保證或是拋棄檢索抗辯權（先訴抗辯權）之記載。原告雖主張約定之真意是由涂坤林負連帶保證責任，但未舉證以實其說，應為有利於涂坤林之認定，即如其所辯係負普通保證責任。亦即其於原告未就主債務人錦勝公司之財產強制執行而無效果前，得拒絕清償。

（二）保證範圍之認定：

經查，涂坤林簽名之欄位為「承租保證人」，簽名位置在系爭契約之末尾，未特別註明保證之範圍僅限於租金。而違約金之發生，係因錦勝公司於租期屆滿後未交還租賃標的物，此與租賃關係密切相關，乃錦勝公司誠信履約所不可或缺之部分，解釋上應仍為涂坤林保證範圍所涵蓋，較為合理。被告抗辯：違約金是租賃期間屆滿後之債務，未在保證範圍內等語，尚非可採。從而，關於上述錦勝公司積欠原告之違約金，涂坤林應負保證責任。

九、綜上所述，原告依民法第455條第1項前段規定，請求錦勝公司將系爭房屋騰空並遷讓返還原告；另依系爭契約之約定，請求錦勝公司給付1,002,937元，及自原告107年12月20日民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即108年1月30日（見卷第128頁反面之兩造陳述）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，且自107年7月26日起至系爭房屋遷讓返還原告之日止，按日給付原告1,417元，此部分為有理由，應予准許。上開金錢給付部分，依系爭契約之約定，如對錦勝公司之財產為強制執行無效果時，由涂坤林給付之。原告請求事項於上開範圍內應予准許，逾上開範圍者則無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附

01 此敘明。

02 十、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
03 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
04 款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁。至
05 於原告聲請假執行而本案敗訴之部分，其假執行之聲請則失
06 所依據，應予駁回。又上開宣告假執行部分經被告陳明願供
07 擔保，聲請准予宣告免為假執行，經核合於民事訴訟法第43
08 6條第2項準用第392條第2項規定，爰酌定相當之擔保金
09 額准許之。

10 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項
11 前段。

12 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日
13 鳳山簡易庭 法 官 譚德周

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日
18 書記官 林雅姿