

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第707號

原告 詹紀企業有限公司

法定代理人 詹益芳

訴訟代理人 張育瑋律師

被告 邢建中

林金鶴

上一人

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

鄭硯萍律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告與被告邢建中於民國113年4月間簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），並由被告林金鶴擔任連帶保證人，約定每月1日給付租金新臺幣（下同）56.5萬元（後更正主張為每月52.5萬元），及約定租期自113年9月4日起至114年4月止，租賃標的物為台南市○區○○路○段00號全棟但不及於頂樓（下稱系爭建物）。

(二)、依系爭租約第1條「甲方（即原告）知悉，乙方（即被告邢建中）承租本標的後，將與儷都大飯店股份有限公司共同應營旅館業」、第6條「租賃標的僅供一般使用，乙方不得將租賃標的一部或全部轉作他用，但單間出租不在此限。如有

違反，甲方得單方終止租約並請求懲罰性損害賠償200萬元」、第12條「乙方依本合約所應負擔之義務，乙方之連帶保證人（即被告林金鶴）願拋棄先訴抗辯權、對甲方負連帶保證責任」，可知，系爭建物僅應作為合法旅宿之用途，不得從事違法事務，然被告邢建中於113年9月至114年4月，多次短繳租金，且將系爭建物以營利為目的，作為性交猥褻場所，並經法院判決有罪，可認被告邢建中已違反系爭租約之一般使用租賃標的之目的。

(三)、依系爭租約第6條、第9條約定，被告應給付之租金及違約金計算如下：

1.被告邢建中自113年9月至114年4月間，短繳租金共496,000元

2.114年5月1日起至8月31日止違約金共5,565,000元（計算式：56.5萬×3倍×4月－已給付39.5萬－30萬－30萬－22萬＝5,565,000）。

3.懲罰性違約金200萬元。

4.綜上，金額共8,061,000元，扣除押租金60萬元後，被告共應連帶給付7,461,000元。

(四)、原告有意終止系爭租約，於114年5月9日簽立終止租賃契約書，但押租金記錯了，所以才填寫80萬元。兩造雖簽立終止租賃租約，但原告願給被告緩衝3個月（即6至8月）的搬遷期。

(五)、原告同意以每月52.5萬元計算租金。因此，依據系爭租約第3條、第6條、第9條、第12條約定，請求被告連帶負損害賠償責任等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告7,461,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算利息。2.訴訟費用由被告連帶負擔。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)、被告邢建中答辯：

1.兩造第一次的租約自111年9月至112年9月，每月租金為30萬

01 元。第二次租約自112年9月至113年9月，每月租金38萬元。
02 第三次租約即為系爭租約，約定租金含稅52.5萬，但原告所
03 提系爭租約是空白的契約，租賃期間跟租金的文字都非被告
04 邢建中的字跡，租賃期間記載自113年9月4日到114年4月，
05 顯然是原告事後填寫的。

06 2.被告二人原是同居人，一起合夥做儷都大飯店股份有限公司
07 （下稱儷都大飯店）業務，但被告林金鶴才是旅館業的實際
08 經營者，帳目均由被告林金鶴負責。簽訂系爭租約之前，原
09 告早已知悉且同意系爭建物均由儷都大飯店經營使用，縱使
10 被告邢建中有違反系爭租約第9條約定，也應依民法第252條
11 酌減違約金。

12 3.114年5月以後，原告法代曾同意將租金降到42萬，但被告林
13 金鶴只匯款30萬元予原告，原告因而要求被告邢建中匯款42
14 萬給原告，故被告邢建中之女邢瑀在6月13日匯款42萬元予
15 原告，原告再退30萬元給被告邢建中。

16 4.本件是原告法代要求被告邢建中去救急幫忙經營儷都大飯
17 店，儷都大飯店負責人紀文趣其實是原告法代的小舅子，儷
18 都大飯店就是原告家族所有，只是拜託被告邢建中經營，所
19 以才簽立系爭租約。114年2月之後被告邢建中沒有再進過飯
20 店，因原告法代擔心被告林金鶴繼續違法經營，基於保護被
21 告邢建中，才於114年5月9日簽立終止租賃契約書，並記載
22 押租金80萬元。

23 5.聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

24 (二)、被告林金鶴答辯：

25 1.原告所提系爭租約無蓋騎縫章，且被告林金鶴簽立系爭租約
26 時，並無原告所提第6條所載之內容，被告林金鶴否認系爭
27 租約之真正，被告也無庸為被告邢建中之行為負連帶保證責
28 任。

29 2.系爭租約3條雖載租金約定「每月新台幣56.5萬元（含營業
30 稅）」，然被告林金鶴於簽立系爭租約所約定租金為「52.5
31 萬元（含5%營業稅）」，被告林金鶴於113年10月、114年1

01 至3月均按約定時匯款，而113年11月、12月各匯款56萬5,00
02 0元，多匯款的8萬元係為補足押金，而非租金之一部。又租
03 金56.5萬元為手寫，原告應證明租金金額為雙方合意。被告
04 林金鶴並無短給付租金，倘被告林金鶴短繳租金，也無原告
05 相關催繳紀錄。而於114年3月間，被告林金鶴聽說原告欲提
06 高租金，而被告林金鶴因無法取得系爭契約正本，向正中聯
07 合會計事務所請求提供相關資料，始知悉原告竟僅開立總計
08 395,000元之發票，故於114年4月起僅匯款395,000元租金予
09 原告，被告無短繳租金之情。

10 3.被告林金鶴對於原告與被告邢建中於114年5月9日終止租賃
11 契約不知情，也無從得知緩衝期，被告林金鶴沒有違約等
12 語。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)
13 如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

14 三、法院的判斷：

15 原告與被告邢建中簽訂系爭租約，並由被告林金鶴擔任連帶
16 保證人，約定每月租金52.5萬元，租賃期間被告邢建中將系
17 爭建物供作性交易場所，復經臺灣臺南地方法院114年度訴
18 字第182號刑事判決有罪確定，儷都大飯店並經該法院114年
19 度南秩字第57號裁定勒令歇業，嗣原告乃於114年8月26日令
20 被告遷離系爭建物等情，業據原告提出租賃契約書、刑事判
21 決及臺南簡易庭裁定等為證，且為被告所不爭執，自堪信為
22 真實。至於原告另主張被告邢建中前揭行為已構成違約，依
23 系爭租約約定，被告林金鶴應負連帶賠償責任，故主張被告
24 應連帶給付原告：(1)自113年9月至114年4月間短繳租金
25 共496,000元；(2)自114年5月1日起至同年8月31日止逾期
26 未遷離系爭建物之違約金5,565,000元；(3)應付違約金20
27 0萬元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。準此，
28 本院茲就原告前述3項目之請求應否予准許，分述如下：

29 (一)、原告得請求被告連帶給付自113年9月起至114年4月止短繳租
30 金合計176,000元：

31 原告於起訴時原主張兩造約定每月租金為56.5萬元，並據此

01 計算被告邢建中於113年9月至114年4月短繳之租金總額為49
02 6,000元云云，嗣於本院審理中經被告提出抗辯後，原告同
03 意每月租金以52.5萬元計算（本院卷第164頁），核與被告
04 所抗辯每月租金數額相符，堪予採信，故本件關於系爭租約
05 每月租金應以52.5萬元計算，始屬正確。本院復衡諸被告對
06 於原告主張被告有短繳租金之事實，亦未否認，故依此重新
07 計算之被告邢建中短繳租金之金額應為176,000元（計算
08 式：496,000元-（56.5萬元-52.5萬元）×8個月=176,000
09 元），從而原告於此範圍內，請求被告邢建中及連帶保證人
10 即被告林金鶴連帶給付176,000元，為有理由，應予准許。
11 至於原告逾此數額之請求，則屬無理由，應予駁回。

12 (二)、原告不得向被告請求於114年5月1日起至同年8月31日止未按
13 時遷離並返還系爭建物之違約金：

- 14 1.原告雖主張兩造間系爭租約屬定期租約，租賃期間為113年9
15 月4日起至114年4月止云云，並提出租賃契約書為憑（本院
16 卷第13頁），惟為被告所否認，辯稱簽訂系爭租約時兩造並
17 未填寫租賃期間，租賃期間之文字係由原告自行填寫等語。
18 本院觀諸系爭租約之書寫格式，「租賃期間」及「租金約
19 定」之文字，顯與其他部分文字以電腦打字方式呈現不同，
20 且兩者字跡墨色亦顯然有別，足認被告辯稱係「租賃期間」
21 是原告事後自行填寫等語，已非無稽；再者，系爭租約所載
22 「租賃期間」，起始日為113年9月4日，記載至「日」為
23 止，但契約之終止日則記載為114年4月，僅記載至「月」為
24 止，堪認其租賃期間非但不是完整年份，更不是完整月份，
25 核與一般租賃之商業習慣不同，更足認被告辯稱「租賃期
26 間」是原告事後自行填寫，應非子虛；末查，再觀諸被告邢
27 建中所提出被證二之終止租賃契約書（本院卷第99頁），原
28 告亦不否認該終止租賃契約書係其所簽立，並稱原告當時有
29 意終止契約云云（本院卷第160頁），準此，倘若如原告所
30 述系爭租約屬於定期契約，且租約業於114年4月因屆期終
31 止，原告何須於114年5月9日與被告邢建中另行簽立系爭終

01 止租賃契約書，重新終止一次租約？更足認被告辯稱系爭租
02 約之租賃期間為原告自行填寫一情，當屬實情，堪值採信。

03 2.承此，系爭租約之租賃期間既為原告所自行填寫，非兩造之
04 合意約定，自無拘束被告之效力，則系爭租約既然未於114
05 年4月因屆期而當然終止，則被告邢建中或林金鶴於114年5
06 月1日起繼續使用系爭建物，乃是本於系爭租約之約定合法
07 使用，並無任何違約不遷讓之情事存在，故原告主張依系爭
08 租約第9條約定「租約不論係期滿而終止或提前合意終止或
09 單方依約依法終止，乙方均應於終止之當日遷移並將租賃標
10 的返還甲方。乙方如未按時遷移並返還，應依第3條所約定
11 當月租金之三倍，按日計算違約金」之內容，請求被告賠償
12 按每月租金3倍計算之違約金合計共5,565,000元，即屬無
13 據，應予駁回。

14 3.更何況，原告雖主張系爭租約已於114年4月間屆期終止云
15 云，然從系爭租賃契約書之手寫部分記載來看（本院卷第13
16 頁），於114年5月至同年8月間原告仍繼續向被告收取租
17 金，被告仍持續按月向原告繳納租金395,000元、300,000
18 元、300,000元及220,000元，據此以觀，更足認系爭租約顯
19 然並非於114年4月屆期終止，否則為何原告於契約終止後仍
20 繼續向被告收取租金？此外，縱如原告所述，原告繼續收取
21 114年5月至同年8月租金，乃是要給被告3個月即同年6、7、
22 8月之搬遷期云云（本院卷第160頁），果如此，則被告遲至
23 114年8月26日搬遷，乃是出於原告本人同意，並無何違約之
24 情事存在，再再足認原告依系爭租約第9條約定向被告請求
25 每月租金3倍之違約金，顯屬無據，應予駁回。

26 4.至於被告於114年5月至同年8月所繳租金，雖然都有不足兩
27 造約定每月52.5萬元之情形，仍呈現短繳租金之事實，然原
28 告既未聲明請求此部分之短繳租金差額，而是依系爭租約第
29 9條約定請求違約金，本院即不應審理此部分短繳租金之差
30 額，始符當事人進行主義原則，附此敘明。

31 (三)、原告得依系爭租約第6條約定向被告連帶請求違約金500,000

元：

- 1.按民法上之違約金，有懲罰性質之違約金及賠償性質之違約金，此觀民法第252條規定自明。契約當事人所約定之違約金如係懲罰性質，債務人不於適當時期或不依適當方法履行時，債權人除得請求給付違約金外，並得請求履行及不履行之損害賠償，準此，約定懲罰性質之違約金是否過高，須依客觀事實、社會經濟狀況及如債務人如期依約履行債權人所得享受之一切利益為衡量標準，始符約定懲罰性質之違約金之本旨，不得僅以債權人因債務人遲延履行所可能發生之損失為唯一衡量標準（最高法院81年度台上字第2484號民事判決意旨參照）。
- 2.本件依兩造所簽訂系爭租約第6條約定「租賃標的僅供一般使用，乙方不得將租賃標的一部或全部轉作他用，但單間出租不在此限。如有違反，甲方得單方終止租約並請求懲罰性損害賠償200萬元」內容，明示系爭違約金具懲罰性質，併參酌系爭租約第9條關於未按時返還系爭建物亦須給付違約金以觀，足認系爭租約第6條乃屬得併行請求損害賠償之約定，而非僅為賠償總額之預定，應屬懲罰性違約金甚明。再者，被告邢建中於經營儷都大飯店之旅館業務時，確因意圖營利而容留性交及猥褻行為，而經法院判處有期徒刑10月，且儷都大飯店亦因此遭裁定勒令歇業等情，有臺灣臺南地方法院114年度訴字第182號刑事判決及114年度南秩字第57號裁定可佐，且為被告所不否認，自堪信為真實，故原告依前揭規定向被告請求連帶給付懲罰性違約金，即屬有據。
- 3.被告邢建中固不否認其有違規使用（即轉作他用）系爭建物之事實，惟辯稱違約金過高請求酌減等語。經查，被告邢建中於本院審理中另辯稱「114年5月9日打那個終止合約，也是原告法代為了保護我，因為他怕林金鶴繼續違法經營，會讓我罪上加罪，所以才有那份書面協議」等語（本院卷第150頁），參之原告亦不否認簽立被證二之終止租賃契約書之事實，且依該契約書第二點明載「因乙方涉及違法行為，經

01 甲方通知乙方終止租賃契約」等語（本院卷第99頁），足認
02 原告簽立系爭終止租賃契約書時，確已知悉被告邢建中前揭
03 違規使用系爭建物之事實，然於系爭終止租賃契約書中，卻
04 未談及任何請求違約金之要求，且原告訴代於審理中亦陳稱
05 「簽立終止租約後給他們緩衝期間，當事人說給3個月左
06 右」等語，本院審酌上情，認被告邢建中將系爭建物轉作他
07 用，尚未對原告造成重大損害，且原告事後仍願意給予搬遷
08 期，並繼續收取租金，併依社會經濟狀況及債權人所受損害
09 等一切情事為衡量後，認本件違約金應酌減為50萬元，始屬
10 適當；至於原告逾此範圍之違約金請求，則屬過高，不應准
11 許。

12 (四)、綜上，依前揭(一)、(二)、(三)所述，原告合計得向被告邢建中及
13 林金鶴請求連帶給付676,000元（176,000元+0元+500,000
14 元=676,000元）。惟依兩造所不否認之系爭終止租賃契約
15 書第四條之記載，原告仍有80萬元押租金未返還被告邢建
16 中，原告雖辯稱押租金80萬元為誤載，實際上僅有60萬元云
17 云，然系爭租約原本始終存放於原告處，原告於終止租約時
18 得隨時檢視原契約，實難認有何誤記或誤載之可能，故本院
19 認兩造押租金之數額，應以系爭終止租賃契約書所載80萬元
20 為準，原告前開爭執，顯難採信。又「押租金在擔保承租人
21 租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人
22 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
23 然抵充之效力」（最高法院108年台上字第 128 號民事判決
24 意旨參照），所謂「當然抵充」，乃指於租賃關係消滅時，
25 不待出租人為「抵充」或「抵銷」之意思表示，當然發生清
26 結租賃債務之效果，故本件逕以前揭80萬元押租金抵充原告
27 得向被告請求連帶給付之上述債務676,000元後，原告已無
28 餘額可以請求，故本件原告主張屬無理由，應予駁回。

29 四、綜上所述，原告以被告邢建中短繳租金、違規使用及不按時
30 遷讓系爭建物為由，依據系爭租約第3條、第6條、第9條、
31 第12條約定，請求被告邢建中及連帶保證人即被告林金鶴連

01 帶給付7,461,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
02 日止按年息百分之5計算之利息部分，經本院審理結果，原
03 告僅得向被告請求連帶給付676,000元，且先經抵充押租金8
04 0萬元後，已無剩餘，故本件原告主張為無理由，應予駁
05 回。其訴既經駁回，原告假執行之聲請，亦失依據，應併予
06 駁回。

07 五、本件訴訟事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
08 據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論
09 述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

11 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

12 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

13 法 官 周俞宏

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日內向本庭（嘉義市文化路
16 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

19 書記官 江芳耀