

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1110號

原告 陳秋虹

訴訟代理人 黃柏嘉律師

王秉信律師

被告 陳韋呈

追加 被告 張玉鳳

上二人共同

訴訟代理人 謝憲愷律師

賴奐宇律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳韋呈應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋
騰空遷讓返還原告。

被告陳韋呈、張玉鳳應連帶給付原告新臺幣606,394元，並自民
國113年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣64,00
0元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用被告陳韋呈、張玉鳳連帶負擔百分之73，餘由原告負
擔。

本判決第一項於原告以新臺幣307,700元為被告陳韋呈供擔保
後，得假執行。但被告陳韋呈如以新臺幣923,035元為原告預供
擔保，得免為假執行。

本判決第一項於原告以新臺幣202,000元為被告陳韋呈、張玉鳳
供擔保後，得假執行。但被告陳韋呈、張玉鳳如以新臺幣606,39
4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

01 壹、程序方面

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
04 追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法
05 第255條第1項第2、5款定有明文。本件原告以陳韋呈為被告
06 提起本件訴訟，並聲明：一、被告應將門牌號碼新北市○○
07 區○○街00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還
08 原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）64,000元，並自
09 民國112年11月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告32,0
10 00元。三、願供擔保，請准宣告假執行。嗣於113年8月19日
11 以民事訴之變更追加狀追加張玉鳳為被告，並變更聲明為：
12 一、被告陳韋呈應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。二、被告
13 陳韋呈及張玉鳳連帶給付原告1,182,394元及自民事訴之變
14 更追加狀送達最後被告之日起至清償日止，按年息5%計算之
15 利息。三、被告陳韋呈及張玉鳳應自113年9月1日起至騰空
16 遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告160,000
17 元。四、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第109至129
18 頁）。並追加民法第455條、系爭契約第6條為請求權基礎，
19 原告所為追加被告張玉鳳並追加民法第455條、系爭契約第6
20 條及變更、追加、擴張聲明請求之金額，核係基於兩造間租
21 賃契約關係之同一基礎事實所謂之追加，及擴張應受判決事
22 項之聲明，揆諸首揭法律規定，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：被告陳韋呈（下逕稱其名）與伊於112年2月21日
05 簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租用伊所有門牌號碼
06 新北市○○區○○街00巷00號1樓之房屋（下稱系爭房
07 屋），約定租期自112年3月1日起至113年3月1日止，每月租
08 金32,000元，水電費由被告負擔，並有給付押租金64,000
09 元。詎陳韋呈積欠自112年9月起至113年2月之租金，經伊多
10 次催繳均未獲置理。系爭租約租期業已屆至，被告尚積欠11
11 2年9月、10月、11月、12月、113年1月、2月租金共計19200

0元扣除押租金64,000元後，陳韋呈尚積欠租金共計128,000元【計算式： $(32,000\text{元} \times 6\text{月}) - 64,000\text{元} = 128,000\text{元}$ 】。又依系爭租約陳韋呈應繳納水電費，113年6月至8月止水費計有2,024元，電費計有12,370元，共計14,394元，陳韋呈均未繳納。又租期屆滿後，迄至113年8月1日止，陳韋呈未依約將系爭房屋返還予原告，依系爭租約第6條約定，原告得請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日，即違約金960,000元（計算式： $32,000\text{元} \times 5 \times 6\text{月} = 960,000\text{元}$ ）。又系爭租約第12條，原告得請求涉訟所繳納之律師費80,000元。合計1,182,394元（計算式： $128,000\text{元} + 14,394\text{元} + 960,000\text{元} + 80,000\text{元} = 1,182,394\text{元}$ ）。另依系爭租約第13條，被告張玉鳳（下逕稱其名）為陳韋呈之連帶保證人，就上開金額及113年9月1日起至遷讓系爭房屋予原告之日止按月給付違約金160,000元（計算式： $32,000\text{元} \times 5 = 160,000\text{元}$ ），張玉鳳自應與陳韋呈負連帶給付責任。為此，爰依民法第767條第1項、第455條、系爭租約及連帶保證之法律關係提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告陳韋呈應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告陳韋呈及張玉鳳連帶給付原告1,182,394元及自民事訴之變更追加狀送達最後被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告陳韋呈及張玉鳳應自113年9月1日起至騰空遷返還聲明第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告160,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告陳韋呈、張玉鳳（以下2人合稱被告）則以：伊承租系爭房屋後發現有漏水、壁癌及門口牆柱水泥油漆剝落等問題，有危害大樓結構安全之虞，且嚴重影響生活品質。惟原告經陳韋呈告知上開情形後，仍未積極履行其修繕義務，就漏水部分請求核減租金至少一半，並主張同時履行抗辯。又原告不願讓被告遷入戶籍，以至於被告無法申請租屋補助。兩造就違約金約定之真意應為固定金額即一個月租金之5倍，且違約金過高，原告請求為無理由。並聲明：(一)原告之

01 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)陳韋呈與原告於112年2月21日簽訂系爭租約，承租系爭房
04 屋，租期自112年3月1日起至113年3月1日止，每月租金32,0
05 00元，水電費由陳韋呈負擔，另原告有收取押租金64,000元
06 之事實，有原告提出之系爭租約附卷可稽（見本院113年重
07 簡字第43號卷第39至49頁），且為被告所不爭執，堪信為
08 真。

09 (二)原告請求陳韋呈應將系爭房屋騰空遷讓返還原告部分：

- 10 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
11 前段定有明文。是以租賃契約之租期於之113年3月1日屆滿
12 未續約，有原告提出之系爭租約在卷可稽（見本院113年度
13 重簡字第43號卷第39至53頁），則承租人即陳韋呈於系爭租
14 約租期屆至後自應將系爭房屋依原狀遷空交還原告，此觀系
15 爭租約第6條及民法第455條前段規定即可知。原告依租賃之
16 法律關係即依系爭租約第6條及民法第455條前段規定請求陳
17 韋呈將系爭房屋騰空遷讓返還原告，核屬有據，應予准許。
- 18 2.原告主張本件各請求權基礎為選擇合併關係（見本院卷第11
19 5頁），訴訟標的屬單一聲明之複數請求，其依民法第450條
20 為請求既有理由，則其他請求權基礎即民法第767條第1項規
21 定，本院毋庸審認。

22 (三)原告請求陳韋呈給付222,394元部分：

- 23 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
24 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
25 態，民法第423條定有明文。是出租人非但應於出租後以合
26 於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於嗣後租賃
27 關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃
28 關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為
29 出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀
30 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
31 知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵

01 致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所
02 妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可
03 認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89
04 年度台上字第422號判決意旨可供參照）。出租人未盡此項
05 義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約
06 定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之
07 程度免其支付租金之義務（最高法院96年度台上字第1692號
08 民事判決意旨可供參照）。末按當事人主張有利於己之事實
09 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文著有
10 明文。按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對
11 其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執
12 者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁
13 判，另各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之
14 責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不
15 得不更舉反證（最高法院48年台上字第887號判例意旨參
16 照），

17 2.依系爭租約第三條、第四條、第十九條約定：租金每個月新
18 臺幣參萬貳仟元；應於每月1日繳納；交付房屋日起，房屋
19 之水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方（即陳
20 韋呈）負擔。有系爭租約在卷可稽（見重簡字卷第43頁、第
21 49頁），原告主張陳韋呈積欠自112年9月起至113年2月之租
22 金共計192,000元；欠繳自113年6月至8月止水費計有2,024
23 元，電費計有12,370元，共計14,394元乙節，被告並未爭
24 執，則原告主張於扣除押租金64,000元後，陳韋呈尚積欠租
25 金及水電費共計142,394元【計算式：（32,000元×6月）＋
26 2,024元＋12,370元－64,000元＝142,394元】。則依系爭租
27 約第3條、第19條約定陳韋呈應繳納水電費及租金，原告依
28 系爭租約約定請求陳韋呈給付142,394元，核屬有據。

29 3.被告辯以：伊承租系爭房屋後即有漏水、壁癌及門口牆柱水
30 泥油漆剝落等問題，有危害大樓結構安全之虞，且嚴重影響
31 生活品質。惟原告經陳韋呈告知上開情形後，仍未積極履行

其修繕義務，故就漏水部分請求核減租金至少一半，並主張同時履行抗辯權云云，經查：

(1)證人林永憲證稱：伊自108年起至今擔任里長，陳韋呈租用之前4年，是伊向原告租用作為里辦公處使用，所以之前的屋況伊清楚。被證一、被證二、被證三都是伊承租的時候的狀況。被證一是一樓入口左側柱子，是在鐵捲門內，是房子最外面的柱子。被證二是一樓廚房的天花板。被證三伊不確定是廚房還是廁所。伊租用時，有跟原告反應過屋內有漏水。房屋廁所跟廚房、地下室都有漏水。伊向原告反應後，原告有請師傅修。當時有達成協議說等污水下水道施作時再一併施作，所以漏水的情形在伊搬走之前，都沒有修好。污水下水道施作時間是水利局的業務，目前還沒公布時間。關於漏水的情形，屋內有霉味是地下室有，因為潮濕，一樓沒有，但有壁癌。伊住的時候，都還能接受系爭房屋這樣的屋況。當時漏水的情況，一樓廁所、一樓廚房都不嚴重。也不會影響水費，漏水情形是久久滴一滴。被告陳韋呈反應的時候，沒有表示漏水程度已經達到不能居住等語（見本院卷第195至196頁），足見原告將系爭房屋出租予被告使用時，被告提出之被證一、被證二、被證三所示一樓入口左側柱子、一樓廚房的天花板、廚房還是廁所漏水情形都是證人承租的時候的狀況。房屋廁所跟廚房、地下室都有漏水，屋內地下室潮濕有霉味，一樓有壁癌。難認被告租用時未知悉上開情形，而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準，被告租用系爭房屋時，系爭房屋即有上開漏水、霉味情形，被告願意租用，顯見系爭房屋雖有漏水、霉味仍合於被告主觀上使用、收益之情形。再佐以原告提出之LINE對話內容，均未見被告有提出房屋漏水須修繕之對話或通知，亦有原告提出之LINE對話內容附卷可證（見本院113年度重簡字第43號卷第33至37頁；本院卷第71至86頁），而如前證人所述，被告提出之被證一、被證二、被證三於被告租用前已存

01 在，且被證一、被證二、被證三照片所示在被告承租時都是
02 顯而易見，有該照片附卷可參（見本院卷第41至45頁），足
03 見被告租用系爭房屋之際主觀上已認知系爭房屋漏水、霉味
04 之瑕疵不妨害其對系爭租約所約定之使用、收益，被告復未
05 證明未達租賃之目的，自難認出租人即原告未修繕系爭房屋
06 出租予被告前已存在之漏水、霉味之瑕疵即對被告有使用、
07 收益狀態之妨害，揆諸前開規定說明，被告請求減少租金一
08 半，及主張同時履行抗辯，均屬無據，為無理由。

09 4.復按系爭租約第12條約定：乙方（即陳韋呈）若有違約情
10 事，致損害甲方（即原告）之權益時，如甲方因涉訟所繳納
11 之律師費應有乙方負責，亦有系爭租約附卷可稽（見重簡卷
12 第47頁），原告因被告未給付租金等違約情事提起訴訟致支
13 出律師費80,000元，亦有原告提出之收據可憑（見本院卷第
14 151頁），原告請求被告給付律師費用80,000元，核屬有
15 據，為有理由。

16 5.基上，原告得請求被告陳韋呈給付計222,394元（計算式：1
17 42,394元+80,000元=222,394元）。

18 (四)原告請求陳韋呈應自113年3月1日起至騰空遷返還系爭房屋
19 予原告之日止，按月給付原告160,000元部分：

20 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 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
25 之賠償總額，民法第250條定有明文。而違約金之性質，區
26 分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃
27 將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債
28 務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因
29 債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債
30 務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者
31 之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之

01 強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權
02 人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約
03 金，更得請求其他損害賠償。本件原告主張系爭租約第六條
04 約定之違約金性質為懲罰性違約金等語，惟為被告否認並辯
05 以系爭租約第6條約定之違約金性質為損害賠償預定性質之
06 違約金云云，經查：兩造固未約定系爭租約第6條之違約金
07 性質，惟系爭租約第11條、第12條、第13條分別有乙方即陳
08 韋呈違約致原告受有損害之賠償之約定（見本院卷第47
09 頁），可見系爭租約第6條約定非屬損害賠償預定性質之違
10 約金，其性質應為懲罰性違約金。

11 2.又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
12 之辭句，民法第98條定有明文。解釋契約，固須探求當事人
13 立約時之真意，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
14 探求者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院108年度台
15 上字第1442號、108年度台上字第2164號判決意旨參照）。
16 觀之系爭租約第六條約定：乙方於租期屆滿時，...如不即
17 時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方（即陳韋呈）請求按
18 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
19 丙方，絕無異議（見本院卷第45頁），足見雙方約定為「每
20 月得向乙方（即陳韋呈）請求按照租金五倍之違約金至遷讓
21 完了之日止」，被告抗辯為固定金額即一個月租金之5倍云
22 云，難認可採。則租期屆滿後，陳韋呈迄113年8月1日止，
23 未依約將系爭房屋遷讓返還予原告，原告依系爭租約第6條
24 約定請求被告於租期屆至後至遷讓系爭房屋之日止按月按照
25 租金五倍之違約金，核屬有據，

26 3.復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
27 第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事
28 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標
29 準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌
30 予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異
31 （最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。又違約

01 金數額之約定，本於私法自治、契約自由原則，契約當事人
02 原應受其拘束（最高法院111年度台上字第849號民事判決意
03 旨參照）。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第
04 252條規定以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否
05 之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，
06 非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是
07 否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事
08 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院112年
09 度台上字第1605號民事判決）。原告依系爭租約第6條約定
10 請求被告於租期屆至後至遷讓系爭房屋之日止按月給付按照
11 租金五倍計算之違約金，核屬有據，已如前述。被告復辯稱
12 違約金金額過高云云，觀諸系爭租約第6條固約定如租期屆
13 滿陳韋呈不即時交還系爭房屋時，應每月按租金5倍（即每
14 月32,000元）計付違約金。惟經本院審酌系爭租約屆期後，
15 被告未將系爭房屋返還，致原告所遭受損害，通常為每月無
16 法繼續收租之相當於租金之損害等情，認原告請求被告自11
17 3年3月起按月給付租金5倍之違約金部分，均屬過高，此部
18 分酌減為每月以64,000元計算違約金適當，逾此範圍不應准
19 許。

20 4.基上，系爭租約已於113年3月1日屆至，原告請求被告給付
21 違約金384,000元（計算式：64,000元 $\times$ 6＝384,000元），暨
22 自113年9月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付64,
23 000元，為有理由，逾此部分之請求，為無理由。

24 (五)又張玉鳳為陳韋呈之連帶保證人依系爭租約第13條約定，原
25 告請求張玉鳳應連帶給付原告606,394元及自民事訴之變更
26 追加狀送達最後被告之日即113年8月28日（見本院卷第163
27 至169頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。及自113年
28 9月1日起至騰空遷返系爭房屋之日止，按月給付原告64,000
29 元，為有理由。

30 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告之民事訴之變更追加狀繕本係於113年8月27日送達陳韋呈、張玉鳳（見本院卷第163至169頁），是原告請求陳韋呈給付606,394元（計算式：142,394元+80,000+384,000元=606,394元）及自113年8月28日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦堪認有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條規定及系爭租約第6條約定請求被告陳韋呈將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋騰空遷讓返還原告；被告陳韋呈、張玉鳳應連帶給付606,394元，及自113年8月28日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，並自113年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告64,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告准免假執行，經核均無不合，爰酌定擔保准許之。原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、兩造其餘主張攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

七、訴訟費用負擔依據：依民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第一庭 法 官 朱慧真

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 113 年 12 月 30 日

書記官 劉芷寧