

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第3297號

原告 康暉企業有限公司

法定代理人 郭秀然

訴訟代理人 王泓鑫律師

被告 台灣華本生醫科技股份有限公司

兼

法定代理人 汪蘭玲

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告台灣華本生醫科技股份有限公司應給付原告新臺幣肆拾柒萬陸仟伍佰壹拾陸元，及自民國一百一十二年十二月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟玖佰貳拾元由被告台灣華本生醫科技股份有限公司負擔新臺幣伍仟貳佰參拾伍元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：被告台灣華本生醫科技股份有限公司（下稱華本
02 生醫公司）邀同當時負責人陳家緣擔任連帶保證人於民國11
03 0年9月2日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定華本
04 生醫公司向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓
05 之1房屋（下稱系爭房屋），租期自110年9月1日起至112年9
06 月30日止，每月租金新臺幣（下同）121,640元，系爭租約
07 並經公證，詎租期屆滿後，華本生醫公司未將其未經原告同
08 意私設之展示櫃/展示台、大型無塵室設備等裝潢拆除復
09 原，亦未即時騰空遷讓交還系爭房屋，且未將華本生醫公司
10 所在地之登記自系爭房屋遷出，遲至112年11月23日始將華
11 本生醫公司所在地之登記自系爭房屋遷出，華本生醫公司應
12 依系爭租約給付112年10月1日至112年11月30日2個月按租金
13 額增加1倍之違約金486,560元、拆除復原費用311,640元、1
14 12年10月1日至112年11月30日2個月管理費6,842元共811,88
15 4元，而被告汪蘭玲現為華本生醫公司之負責人，應繼受原
16 負責人陳家緣之連帶保證責任，爰依租賃、系爭租約及連帶
17 保證之法律關係，請求被告連帶給付等語。並聲明：1.被告
18 應連帶給付原告811,884元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣
20 告假執行。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
22 述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張華本生醫公司邀同當時負責人訴外人陳家緣擔任連
25 帶保證人於110年9月2日簽訂系爭租約，約定華本生醫公司
26 向原告承租系爭房屋，租期自110年9月1日起至112年9月30
27 日止，每月租金121,640元，系爭租約並經公證等事實，有
28 經公證之系爭租約可稽（見本院卷19頁至第31頁），堪信為
29 真實。

30 (二)華本生醫公司何時已盡遷讓交（返）還系爭房屋之義務？

31 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條

前段定有明文。系爭租約第5條第2項、第7條第2項亦約定「承租人於本租賃契約終止或租賃期滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還出租人，不得藉詞推諉或主張任何權利」（見本院卷第22頁、第23頁）。而所謂租賃房屋之遷讓交（返）還，係指承租人將對租賃房屋之占有及事實上管領力移轉返還出租人，使租賃房屋脫離承租人之實力支配，而交還出租人實力支配者而言。

2. 華本生醫公司於112年10月6日返還系爭房屋3副遙控器中2副遙控器，於112年10月27日簽立切結書以代遺失另1副大門遙控器之歸還，有切結書可查（見本院卷第131頁），應認華本生醫公司至遲於112年10月27日已將對系爭房屋之占有及事實上管領力移轉返還原告，系爭房屋並已脫離華本生醫公司之實力支配，而移由原告實力支配占有管領中，華本生醫公司遷讓交（返）還系爭房屋之義務於112年10月27日已盡，此與華本生醫公司是否即時將展示櫃/展示台、大型無塵室設備等裝潢拆除復原，或是否即時將華本生醫公司所在地之登記自系爭房屋遷出，係屬二事，不得以此遽謂華本生醫公司仍未遷讓交（返）還系爭房屋。

(三) 原告請求項目及金額逐一審酌如下：

1. 違約金：

① 系爭租約第7條第2項約定「承租人於本租賃契約終止或租賃期滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷讓交還房屋，出租人得向承租人請求按照房租增加一倍之違約金至遷讓日止」（見本院卷第23頁）。

② 系爭租約於112年9月30日租期屆滿，被告未即時騰空遷讓交還系爭房屋，於112年10月27日始盡其遷讓交（返）還系爭房屋之義務，原告自得請求112年10月1日至112年10月27日之違約金；逾此範圍112年10月28日至112年11月30日之違約金請求，則屬無據。

③ 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第

252條規定甚明。本院審酌系爭租約每月租金121,640元，華本生醫公司於租期屆滿後，未即時騰空遷讓交還系爭房屋，原告所受積極損害與所失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告不依約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪失其他利用機會等不利益，因認原告按月請求租金額2倍之違約金，顯屬過高，應酌減為按月請求租金額1.5倍之違約金方適當，則原告請求112年10月1日至112年10月27日按租金額1.5倍計算之違約金158,917元（計算式：121,640元 $\times$ 1.5 $\times$ 27/31，元以下四捨五入），洵屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

2. 拆除復原費用：

按承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀，為民法第431條第2項所明定。系爭租約第4條第4項約定「房屋有裝潢或修繕之必要時，承租人應取得出租人同意後始得為之，無須於本租賃契約終止或租賃期滿無須復原」（見本院卷第22頁），可知華本生醫公司無須負拆除復原義務之裝潢，係以該裝潢之裝設事先經原告同意為前提，系爭租約第6條第4項「承租人可以還屋時屋況返還，不需拆除復原」之約定（見本院卷第22頁），依體系解釋，亦應為相同一貫之解釋，而華本生醫公司私設展示櫃/展示台、大型無塵室設備等裝潢，未經原告事先同意，自無從免除其拆除復原該裝潢之義務，嗣經原告僱工拆除復原，支出拆除復原費用311,640元，有報價單、統一發票可考（見本院卷第49頁、第107頁），原告自得請求被告如數給付。

3. 管理費：

系爭租約第3條第3項約定「承租人應依大樓管委會規定繳納管理費用」（見本院卷第21頁），而系爭房屋每月管理費6,842元，有管理費繳款書可憑（見本院卷第51頁），則原告請求被告給付112年10月1日至112年10月27日之管理費5,959元（計算式：6,842元 $\times$ 27/31，元以下四捨五入）；逾此範圍112年10月28日至112年11月30日之管理費請求，則屬無

據。

4.原告得請求總額476,516元。

(三)系爭租約之連帶保證人為陳家緣，原告並未舉證汪蘭玲與原告間就系爭租約有連帶保證關係存在，則原告請求汪蘭玲負連帶保證責任，殊非正當。

四、綜上所述，原告依租賃、系爭租約之法律關係，請求華本生醫公司給付476,516元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月6日（見本院卷第67頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併駁回之。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款、第91條第3項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳佳君

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）。

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 3 月 25 日

書記官 李庭君