

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2206號

原告 楊榮鍾
被告 游明城
楊雅婷

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣柒萬柒仟伍佰捌拾陸元，及自民國一百一十三年八月十七日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣柒萬柒仟伍佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告游明城前邀同被告楊雅婷為連帶保證人，向原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），承租門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）營業使用，租期自民國111年11月1日起至116年10月31日止，租金為扣除租金稅百分之10後實收每月新臺幣（下同）25,000元，詎游明城於112年12月、113年1月、2月均未繳納租金，共積欠租金60,343元，又游明城毀損系爭房屋水槽上方水龍頭、水管，致原告支出回復原狀維修費2,500元，末因游明城未繳納租金、逾期不遷讓房屋，及因此無從令原告偕同欲承租系爭房屋之人看屋，應給付原告違約金583,317元，爰依兩造租約約定，請求被告給付上開金額等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告646,160元，及其中581,810元自113年8月17日起，其餘自113年12月21日起至清償日止，均按週年利率百

01 分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告均以：游明城前有給付原告50,000元之押租金，該押租
03 金已充抵112年12月、113年1月之租金，故游明城無違約，
04 且原告請求之違約金過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之
05 訴駁回。

06 三、原告主張游明城前邀同楊雅婷為連帶保證人，向原告以系爭
07 房屋簽訂系爭租約，約定租期自111年11月1日起至116年10
08 月31日止，租金為扣除租金稅百分之10後實收每月25,000元
09 等情，業據其提出系爭租約為證，且為被告所不否認，自堪
10 信為真實。

11 四、本院之判斷：

12 原告主張被告應給付租金、違約金、毀損水龍頭及水管之維
13 修費用等語，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就原告所請
14 求被告給付之各該項目，敘述如下：

15 (一)租金部分：

16 1.系爭租約第11條約定，乙方（按：即游明城）若有違約情
17 事，甲方（原告）得不待定期催告逕行終止契約收回房屋。
18 本件原告主張游明城於112年12月起即未繳納租金，並自113
19 年2月5日始返還系爭房屋之鑰匙等語，故游明城實際積欠租
20 金未繳之期間，應計算112年12月、113年1月，即113年2月1
21 至5日之5日，共計2個月又5日等語。為游明城所否認，辯稱
22 系爭租約業於113年2月3日終止。經查，原告前曾向被告寄
23 發存證信函，告知游明城積欠原告租金已達2個月，並要求
24 被告應於113年1月15日前付清租金，否則即依法於113年2月
25 3日終止租約，該存證信函並經被告收受等情，有原告所提
26 出之存證信函及回執在卷可稽。游明城雖辯稱其無違約不繳
27 租金，租金應由兩造訂約時原告交付之保證金50,000元抵充
28 等語。然游明城於訂約時所繳交之保證金，目的係在擔保被
29 告債務之履行，並非可謂游明城有繳交上開保證金，即可豁
30 免按月繳交租金之債務，此觀兩造於系爭租約第7條之約
31 定，洵屬明確。是以，游明城上開辯詞，自非可取，而游明

01 城既有未繳租金之事實，依前揭系爭租約第11條約定，原告
02 自為有終止權人甚明。原告雖稱計算收取租租金之時間，應
03 計算至2月5日等語，惟依上開原告之存證信函所示，兩造租
04 約已因原告之存證信函，及游明城並未繳付112年12月、113
05 年1月租金之違約事實，於113年2月3日終止，則兩造系爭租
06 約實際存續期限，應至113年2月3日終止乙節，堪可認定。
07 原告固又稱游明城於113年2月5日始歸還鑰匙等語，惟歸還
08 鑰匙與否，與系爭租約是否終止，實屬二事，兩造租約既於
09 113年2月3日終止，則原告請求同年2月4日、5日之租金，即
10 屬無據。易言之，本件原告所得請求游明城給付租金之時間
11 區間，應限於112年12月、113年1月，即113年2月1日起至同
12 年月3日止，共計2個月又3日。

13 2.就每月租金之數額部分，原告固主張系爭租約第3條約定每
14 月租金扣除租賃稅百分之10後實收25,000元，故應以加計上
15 開稅額後之27,777元計算等語。惟按就租賃物應納之一切稅
16 捐，由出租人負擔，民法第427條已定有明文，則原告主張
17 本件租金應加計其所稱之「租賃稅」計算等情，已嫌無據。
18 又系爭租約第3條所約定者，係每月游明城應支付25,000元
19 租金，並未區分游明城是否應按違約與否，異其給付租金之
20 金額。甚且，觀之系爭租約第7條約定，游明城於所締約時
21 所繳納於原告之「押租金」，係50,000元，此情更與一般租
22 屋實務上，多由承租人於訂約時繳交2個月之租金作為「保
23 證金」、「押租金」之事實相符。基此，兩造間就租金之計
24 算方式，應係游明城每月應付原告25,000元租金，原告就租
25 金應以27,777元計算之主張，洵無可採。

26 3.從而，本件游明城應給付原告之租金，為52,586元（25,000
27 元 \times 2+25,000元 \times 3/29=52,586元，元以下四捨五入）。

28 (二)違約金部分

29 1.原告主張游明城於112年12月、113年1月、2月共3次未繳租
30 金，故游明城具有未繳租金之3次之違約事實，及逾期不遷
31 讓房屋之1個違約事實，共計4個違約事實，而系爭租約第11

01 條約定違約金為租金3倍，故此部分之違約金，應以333,324
02 元（計算式：27,777元×3×4=333,324元）計算等語。惟
03 查，系爭租約第11條約定：「.....如係不於期限內繳付租
04 金或逾期不遷讓房屋時，乙方首先應負租金3倍之違約
05 金。」系爭租約上開記載方式，僅稱游明城如有「未如期繳
06 租金」、「逾期不遷讓房屋」之事實時，游明城即應給付租
07 金3倍之違約金，然就租金欠繳多個月時，究竟應於每月繳
08 租期限時重新計算違約金，抑或僅計算單次違約金，顯有文
09 義不明之情。本院審酌原告係出租人，游明城係承租人，衡
10 諸租賃實務常情，租約往往係出租人預先繕擬，再交由承租
11 人簽名後發生效力，復酌以民法上保障締約中往往屬於弱勢
12 一方之承租人思想，認在上開契約文義不明時，應由預擬契
13 約之出租人即原告負擔不利益。因此，系爭租約第11條之文
14 義雖有不明，惟應解釋為游明城在多期租金未繳之情形，僅
15 就「未繳租金」之單一違約事實，負擔1次違約金債務，方
16 為的論。又本件游明城係於113年2月5日始交還原告系爭房
17 屋之鑰匙，此有原告提出之對話紀錄擷圖在卷可憑，然系爭
18 租約於113年2月3日終止，業經本院說明如上，則游明城遲
19 至2月5日始交還鑰匙，堪認游明城於交還鑰匙之當下始就系
20 爭房屋不再具備事實上之管領力，故游明城確有原告所稱逾
21 期不遷讓房屋之違約事實，堪可認定。

22 2.原告固又主張，游明城原應給予原告3個月帶欲看承租系爭
23 房屋之人看屋之機會，惟因游明城欠繳租金、占用系爭房屋
24 不搬離，致原告無從為之，故游明城應給付原告此部分之違
25 約金333,324元等語。惟查，兩造於系爭租約就違約金所為
26 之約定，係系爭租約第11條，而該條之內容，業經本院說明
27 如上，是觀之該條違約金之約定，明顯僅在游明城「未如期
28 繳租金」、「逾期不遷讓房屋」之2種違約事實發生時，游
29 明城方有給付違約金之義務。兩造雖以另行手寫之方式，於
30 系爭租約約定游明城應同意原告帶欲承租者看屋之條款，然
31 就此項條款之違反，游明城應否負擔違約金之問題，兩造顯

01 無約定，則原告自不得以此事由請求游明城給付違約金，要
02 屬當然。

03 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
04 252條定有明文。如前所述，本件原告共有2個違約事實（即
05 積欠租金、逾期不遷讓房屋），又本件系爭租約之「租金」
06 應以25,000元，而非原告主張之27,777元計算乙節，業經本
07 院說明如前，則依系爭租約第11條規定，游明城本應負擔之
08 違約金，應為150,000元（計算式：25,000元×2個違約事實×
09 3倍=150,000元）。惟本院審酌行政院頒布之「住宅租賃定
10 型化契約應記載及不得記載事項」中，就違約金之約定，多
11 僅限制於租金1倍，及游明城實際返還系爭房屋之日即113年
12 2月5日，距系爭租約終止日即113年2月3日，僅逾期2日之事
13 實，認游明城承租系爭房屋雖係供營業使用，惟上開150,00
14 0元之違約金，仍屬過高，爰引前揭民法第252條規定，酌減
15 違約金至75,000元。

16 (三)毀損水槽上方水龍頭、水管部分：

17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。承租人應以善良管理人
19 之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產
20 力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害
21 賠償責任，民法第432條第1項、第2項本文定有明文。原告
22 主張游明城毀損系爭房屋水槽上方水龍頭、水管，經游明城
23 所否認，原告自應就游明城有何違反保持租賃物之善良管理
24 人注意義務，負擔舉證責任。

25 2.經查，原告曾就游明城毀損上開財物之事實，向臺灣新北地
26 方檢察署提起告訴，後經該署檢察官以113年度偵字第24053
27 號為不起訴之處分等情，有該不起訴處分書1紙在卷可佐。
28 原告就其所主張之事實，固提出照片、估價單為證，然該照
29 片欠缺拍攝日期，難認系爭房屋水槽上方水龍頭、水管何時
30 設立、何時遭拆除之事實，又估價單僅可證明原告有支出該
31 等金錢維修之事實，實難逕憑原告所提該等證據，即為對其

01 有利之認定。職此，原告舉證既有不足，則其主張游明城應
02 賠償該等財物之維修費用25,000元等情，要屬無憑。

03 (四)被告應給付原告之金額：

04 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之
05 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
06 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院
07 87年度台上字第1631號判決參照）。經查，原告於兩造訂立
08 系爭租約時，曾收取游明城所給付之50,000元「保證金」，
09 有系爭租約第7條在卷可證，且兩造對此事實亦不爭執，當
10 堪信實。原告固主張該50,000元係「保證金」，而與押租金
11 不同等語，然觀之系爭租約第7條係稱：「乙方為保證債務
12 之履行，願提供50,000元整交付甲方為擔保.....」等語，
13 顯見該50,000元之「保證金」，目的係在擔保游明城因系爭
14 租約所生之一切債務，性質上仍與押租金並無二致。準此，
15 揆諸首揭最高法院判決，本件游明城應返還原告之金額，自
16 應扣除該50,000元之押租金，而為77,586元（計算式：租金
17 52,586元+違約金75,000元-押租金50,000元=77,586
18 元）。再楊雅婷為游明城之連帶保證人乙情，有系爭租約在
19 卷可證，則楊雅婷自應與游明城就上開應給付原告之金額，
20 負擔連帶清償之責。

21 五、綜上所述，原告主張依兩造租約約定，請求被告連帶給付7
22 7,586元，及自113年8月17日，按週年利率百分之5計算之利
23 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應
24 予駁回。又本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依
25 職權宣告假執行。原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係
26 促使法院職權發動，毋庸另為准駁之表示；至其敗訴部份，
27 因假執行之聲請已失所附麗，應併與駁回。末本院另依民事
28 訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告
29 如預供擔保後，得免為假執行。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
31 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘

01 明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 陳 彥 吉

06 以上正本係照原本作成。

07 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

08 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

09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

11 書記官 林宜宣