

臺灣士林地方法院民事判決

115年度重訴字第173號

原告 鵬晟實業股份有限公司

兼

法定代理人 楊麗貴

原告 胡朝枝

共同

訴訟代理人 簡炎申律師

被告 達宸工程實業股份有限公司

兼

法定代理人 林金地

訴訟代理人 翁麗華

被告 游啓明

黃冠裕

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年8月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告楊麗貴、胡朝枝、鵬晟實業股份有限公司各如附表「懲罰性違約金」欄所示之金額，及均自民國一一五年六月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告楊麗貴、胡朝枝、鵬晟實業股份有限公司分別以如附表「假執行擔保金」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

01 壹、程序事項

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明請求金額之利息
05 原係自起訴狀繕本送達翌日起算（本院卷第12-13頁）。嗣
06 減縮為自最後1位被告收受送達翌日起算（本院卷第194-195
07 頁）。經核原告訴之聲明變更，係減縮應受判決事項之聲
08 明，揆諸首開法條規定，應予准許。

09 二、本件被告達宸工程實業股份有限公司（下稱達宸公司）、林
10 金地經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
11 訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
12 論而為判決。

13 貳、實體事項

14 一、原告起訴主張：

15 （一）原告楊麗貴、胡朝枝、鵬晟實業股份有限公司（下稱鵬晟
16 公司，與另2人合稱原告，如單指1人則逕稱其名）分別為
17 如附表所示土地（下合稱系爭土地）之所有權人及共有
18 人，被告達宸公司分別與原告簽立租約（下合稱系爭租
19 約）以承租系爭土地，並由被告林金地、游啓明、黃冠裕
20 （下與達宸公司合稱被告，如單指1人則逕稱其名）擔任
21 系爭租約之連帶保證人。因達宸公司於民國111年8月起即
22 積欠租金未繳，迄至113年5月31日租約屆期止所積欠之租
23 金，原告已另行聲請執行。本件爰依系爭租約第8條第4
24 項、第11條約定，請求被告連帶給付自113年6月1日起至1
25 15年5月31日止、按日租金2倍計算之懲罰性違約金等語。

26 （二）並聲明：

- 27 1. 被告應連帶給付楊麗貴新臺幣（下同）5,577萬8,400元，
28 及自起訴狀繕本送達最後1位被告翌日起至清償日止，按
29 週年利率百分之5計算之利息。
30 2. 被告應連帶給付胡朝枝1,622萬5,920元，及自起訴狀繕本
31 送達最後1位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息。

02 3. 被告應連帶給付鵬晟公司766萬8,000元，及自起訴狀繕本
03 送達最後1位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
04 計算之利息。

05 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告抗辯則以：

07 （一）對達宸公司占有系爭土地但未繳租金之事實不爭執等語。

08 （二）並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院得心證之理由：

10 （一）按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，
11 民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過
12 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害
13 情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益
14 為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受
15 之利益減少其數額（最高法院96年度台上字第107號判決
16 意旨參照）。

17 （二）經查：

18 1. 原告分別為系爭土地之所有權人及共有人，被告分別為系
19 爭土地之承租人及連帶保證人。兩造於111年6月2日就系
20 爭土地簽立系爭租約，租期自111年5月1日起至113年5月3
21 1日止。惟租期屆滿時，達宸公司並未依系爭租約第8條第
22 2項約定，將系爭土地回復原狀為點交，迄今仍占用系爭
23 土地等情，為兩造所不爭執（本院卷第195、221頁）。是
24 達宸公司於系爭租約屆期後，既未將系爭土地回復原狀為
25 點交，且仍持續無權占用系爭土地，則原告依系爭租約第
26 8條第4項、第11條約定，請求被告連帶給付自113年6月1
27 日起至115年5月31日止之懲罰性違約金，自屬有據。

28 2. 又原告依系爭租約第8條第4項約定，固得請求按日租金2
29 倍數額計算之懲罰性違約金。惟其亦自陳：本件未向被告
30 請求無權占用系爭土地相當於租金之不當得利，因為請求
31 懲罰性違約金才能請求連帶給付等語（本院卷第196

頁)。是本院審酌原告所受之損害，應為系爭土地經達宸公司無權占用而無法使用土地之損失，其損害額應為系爭土地之租金。揆諸首開說明，堪認原告請求按系爭土地日租金2倍數額計算之違約金，核屬過高，爰酌減至按系爭土地租金計算即如附表「懲罰性違約金」欄所示之金額為適當。

四、從而，原告依系爭租約第8條第4項、第11條約定，請求被告應連帶給付原告如附表「懲罰性違約金」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達最後1位被告之翌日即115年6月18日（本院卷第126-136頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、又原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
民事第三庭 法 官 楊忠霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 8 月 27 日
書記官 賴怡婷

附表（新臺幣）

原告	地 號（均 坐落：臺北市北投區八仙段二小段）	面積（平方公尺/權利範圍）	出 租 面 積（坪）	懲罰性違約金【計算式：每坪租金150元×出租面積（坪）×24月，元以下4捨5入】	假執行擔保金
楊麗貴	705	20,991/全部	6,050	2,788萬9,291元	930萬元

(續上頁)

01

	710	3,119/2分之1	471.7488		
	711	3,105/2分之1	469.6313		
	713	4,184/2分之1	632.83		
	715	511/2分之1	77.2888		
	740	301/2分之1	45.5263		
	小計		7,747.0252		
胡朝枝	710	3,119/2分之1	471.7488	811萬2,997元	280萬元
	711	3,105/2分之1	469.6313		
	713	4,184/2分之1	632.83		
	715	511/2分之1	77.2888		
	740	301/2分之1	45.5263		
	746	2,731/4分之1	206.5319		
	746-1	326/4分之1	24.6538		
	756	10,757/10分之1	325.3993		
	小計		2,253.6102		
鵬晟公司	745	2,725/10分之7	577.0188	383萬7,582元	130萬元
	745-1	344/10分之7	72.8420		
	746	2,731/20分之9	371.7574		
	746-1	326/20分之9	44.3768		
	小計		1,065.995		