

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新簡字第436號

原告 昇明國際股份有限公司

法定代理人 王李明陽

訴訟代理人 曾靖雯律師

複代理人 李育禹律師

被告 高第國際設計股份有限公司

法定代理人 林崑煌

被告 林學明

上列當事人間遷讓房屋等事件，經本院於中華民國110年10月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告高第國際設計股份有限公司應將門牌號碼「臺南市○○區○○路000號」房屋騰空遷讓返還予原告。

被告高第國際設計股份有限公司應給付原告新臺幣1,745,189元，及其中新臺幣59,446元自民國110年10月21日起、其中新臺幣1,670,934元自110年5月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告高第國際設計股份有限公司、林學明應自民國110年3月18日起，至第1項所示房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣231,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣35,749元，其中新臺幣18,523元由被告高第國際設計股份有限公司、林學明連帶負擔，餘由被告高第國際設計股份有限公司負擔。

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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，此有民事訴訟法第255條第1項第2款及第3款可資參照。本件原告原起訴聲明第二項，僅請求被告給付代墊水電費及二日之租金合計新臺幣(下同)59,446元及遲延利息，嗣於訴訟中變更請求積欠之租金、代墊費用及遲延利息合計1,685,743元，上開追加核屬擴張應受判決之聲明，應予准許。及本件被告等經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)被告高第國際設計股份有限公司(下稱高第公司)邀同被告林學明擔任連帶保證人與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由原告將所有之門牌號碼為臺南市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租賃期間自民國108年8月15日起至114年8月14日止，共計6年，租賃期間前1年(即108年8月15日至109年8月14日止)每月租金為新臺幣(下同)210,000元(未含營業稅)；租賃期間第2年(即109年8月15日至110年8月14日止)每月租金為220,000元，租金給付方式為：被告各於108年8月15日、109年5月15日、110年8月15日、111年8月15日、112年8月15日及113年8月15日，開立1年份逐月15日到期之支票予原告。詎料，被告自109年9月起除未依約按年開立1年份逐月15日到期支票繳付租金外，迄今仍積欠原告109年9月迄今之租金及自109年3月起至今之水電費。兩造雖曾於109年12月間就109年11月15日以前積欠之租金、水電費共915,191元及遲延利息14,809元，達成以被告開立票號CC0000000號，票據金額930,000元，到期日110年2月28日之支票(下稱系爭支票)為還款，然被告仍未依約繳納110年1、2月租金與水電費，原告再於110年2月24日以台南地方法院郵局第232號存證信函催告原告補繳租

01 金，並補開立110年3月起至111年7月止，逐月15日到期之租
02 金支票，但被告均置之不理，甚至系爭支票屆期經提示遭以
03 存款餘額不足為由退票，是被告欠繳金額已逾系爭租約2個
04 月租金總額，原告於110年3月12日再以台南地方法院第345
05 號存證信函，通知被告系爭租約自該存證信函送達日(即110
06 年3月18日)提前終止，並請求被告遷讓返還系爭房屋，另於
07 110年3月15日針對被告110年2月以前欠繳租金、水電費及約
08 定遲延利息等向本院聲請核發支付命令。

09 (二)兩造間之系爭租約既已終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓
10 返還原告，並給付積欠之自109年9月起至110年3月14日止租
11 金1,386,000元，及109年3月起至110年2月止水電費284,934
12 元，及109年11月15日以前之遲延利息14,809元，共計1,68
13 5,743元。及請求租賃契約終止前被告高第公司使用台灣電
14 力公司應分攤之2月份電費17,809元(計費期間自110年2月1
15 日至同月28日)、3月份電費18,434元(計費期間自110年3月1
16 日至同月31日)；台灣自來水公司計費期間自110年1月20日
17 至同年2月20日，依被告高第公司使用度數攤分比例計算之
18 水電費10元，與自110年3月15日起至110年3月17日止之租金
19 23,100元，合計59,446元之水電費與租金。

20 (三)又依系爭租約第3條第1項約定每月租金金額屬未含營業稅，
21 是110年3月之當月租金計算營業稅後應為231,000元(計算
22 式：220,000元 $\times$ 1.05=231,000元)。系爭租約於110年3月18
23 日原告終止租約存證信函送達被告高第公司時已終止，被告
24 高第公司未依約即刻遷讓返還系爭房屋，依系爭租約第15條
25 約定，原告得依當月租金2倍數額462,000元，按月向被告高
26 第公司，及連帶保證人即被告林學明請求連帶給付懲罰性違
27 約金至遷讓返還房屋完成為止。

28 (四)並聲明：

- 29 1.被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○路000號房屋騰空遷
30 讓返還予原告。
- 31 2.被告應給付原告1,745,189元，及其中59,446元自民事追加

01 聲明狀繕本送達翌日起；其中1,670,934元自本院110年度司
02 促字第5652號支付命令裁定之民事聲請支付命令狀繕本送達
03 翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 3.被告等應自110年3月18日起，至第1項所示房屋騰空遷讓返
05 還原告之日止，按月連帶給付原告462,000元。

06 4.願供擔保准予假執行。

07 三、被告等均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述
08 或答辯。

09 四、得心證事由：

10 (一)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，
11 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租
12 金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
13 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租
14 賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得
15 依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付
16 者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於
17 租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條、第439條前
18 段、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。

19 (二)本件原告主張兩造間有租賃契約關係，被告高第公司向其承
20 租系爭房屋，被告林學明則為被告高第公司之連帶保證人。
21 被告高第公司依約應按月給付租金，並已開立1年份逐月15
22 日到期之支票予原告收執，惟被告高第公司自109年9月起未
23 繳納租金，屢經原告催討無效，而於110年2月24日以臺南地
24 方法院郵局000232號存證信函告知被告除得以押租金抵繳積
25 欠之租約、費用外，並催促被告高第公司繳納累積已達2個
26 月租金，但被告未遵期給付，原告乃於110年3月12日以臺南
27 地方法院郵局000345號存證信函，以被告高第公司積欠租金
28 達2個月之總額為由，依系爭租約第13條約定終止兩造間之
29 租賃關係乙節，業據其提出所述相符之租賃契約書、存證信
30 函、掛號回執、支票暨付款項目約定、支票退票領回通知單
31 暨取回退票證明單、台灣電力公司繳費通知單、台灣自來水

01 公司繳費通知單暨費用分攤明細表等件為憑，而被告對於原
02 告上開主張之事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯
03 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認原告主張
04 之事實。是本院綜合上開事證，可信原告主張為真實。

05 (三)承上所述，被告承租系爭房屋後，未遵期給付租金，且積欠
06 之租金總額已達2期以上，嗣經原告催討迄未給付，原告已
07 於110年3月12日以存證信函為終止租賃契約之意思，被告亦
08 於110年3月18日收受系爭存證信函，是兩造間之系爭租約業
09 已合法終止在案。依上開說明，被告自負有返還房屋之義
10 務。從而，原告請求被告高第國際設計股份有限公司應將門
11 牌號碼「臺南市○○區○○○路000號」房屋騰空遷讓返還
12 予原告，為有理由，應予准許。

13 (四)另原告主張被告高第公司尚積欠①109年9月起至110年3月14
14 日之租金(含營業稅)1,386,000元，及109年3月15日起至同
15 年月17日(即租約終止日)之租金23,100元迄未給付；②109
16 年2月電費17,809元、109年3月之電費18,434元、109年2月
17 之水費103元，及109年3月起迄至110年3月底止之水電費用2
18 84,934元亦未給付，均係由原告代為墊付，及③109年11月1
19 5日以前積欠之遲延利息14,809元，共計1,745,189元乙情，
20 亦提出所述相符之支票暨付款項目約定、支票退票領回通知
21 單暨取回退票證明單、台灣電力公司繳費通知單、台灣自來
22 水公司繳費通知單暨費用分攤明細表等件為憑，可信為真
23 實。從而，原告併請求被告給付積欠租金、水電費、已計算
24 未給付之遲延利息等共1,745,189元，於法亦屬有據，應予
25 准許。

26 (四)復按違約金者，以確保契約之履行為目的，當事人約定債務
27 人不履行債務時，應支付之金錢；民法上之違約金有懲罰性
28 質之違約金及賠償性質之違約金，此觀諸民法第二百五十條
29 規定自明；而契約當事人約定債務人有不履行契約義務或不
30 於適當時期履行時，債權人除得請求債務人支付違約金外，
31 並得請求履行及不履行之損害賠償，為懲罰性質之違約金。

01 如約定違約金為債務不履行時債務人所應賠償之數額，即為
02 賠償額預定性違約金，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
03 權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
04 額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。反之債
05 務人亦不得證明債權人未受損害，或損害額不及違約金額之
06 多而請求減免賠償。次按約定之違約金過高者，法院得減至
07 相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相
08 當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害
09 情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債
10 務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履
11 行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當
12 之數額（最高法院79年台上字第1915號判例要旨參照）。本
13 件兩造簽訂之系爭租約第15條之違約金，已明確約定為懲罰
14 性違約金。茲依系爭租約之約定，110年3月當月租金為220,
15 000元，加計5%營業稅後為231,000元。惟當前因疫情影響致
16 內需市場不振，租賃市場上不乏招租期甚久之店面、廠房，
17 且系爭房屋為鄰近高速公路之大面積3層樓建物，周邊非屬
18 商業聚落，更不易於出租，及目前社會經濟處於存款低利率
19 之狀況。是兩造契約約定懲罰性違約金為每月按當月租金2
20 倍計算（即每月462,000元），顯屬過高，爰酌減為按每月23
21 1,000元（即按約定每月租金）較為公允。

22 五、綜上所陳，被告積欠租金已逾2個月總額，經以押租金抵充
23 後，所欠租金已達2個月，原告於110年3月12日以系爭存證
24 信函終止租約，被告迄今仍未繳付租金及遷讓系爭房屋，從
25 而，原告依據租賃之法律關係，請求被告高第公司遷讓返還
26 系爭房屋；給付積欠租金、水電費與已計算之遲延利息共1,
27 745,189元，及其中59,446元自民事追加聲明狀繕本送達翌
28 日即110年10月21日起；其中1,670,934元自本院110年度司
29 促字第5652號支付命令裁定之民事聲請支付命令狀繕本送達
30 翌日即110年5月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利
31 息，為有理由，應予准許。又依系爭租約第19條約定被告林

學明就原告對被告高第公司違約金債權負連帶保證責任，是原告請求被告高第公司、林學明自110年3月18日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月連帶給付原告懲罰性違約金231,000元，亦屬有理，應為准許。逾此部分請求，則無理由，應予駁回。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本件除原告支出第一審裁判費35,749元外，並無其餘費用支出，是本件訴訟費用額確定為35,749元(請求遷讓系爭房屋部分訴訟費用為18,523元，其餘為請求被告高第公司給付1,745,189元之積欠租金、水電費與遲延利息應徵收之訴訟費用)。又本件原告之訴一部為有理由、一部無理由，本院審酌原告敗訴部分為請求被告給付違約金，而本訴中請求被告給付違約金乃依民事訴訟法第77之2條第2項規定不併算訴訟標的價額之附帶請求，即原告敗訴部分之請求未列入訴訟費用徵收之計算基礎，故認第一審訴訟費用35,749元仍由被告高第公司負擔為合理。又被告林學明僅就懲罰性違約金部分與被告高第公司負連帶給付責任，而違約金屬原告請求返還系爭房屋之附帶請求，業如上述，則原告請求被告高第公司遷讓返還系爭房屋部分之訴訟費用18,523元應由被告高第公司與林學明連帶負擔。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告聲請就勝訴部分供擔保為假執行，即無必要。原告其餘假執行之聲請，因其敗訴而失所附麗，應併予駁回。

八、據上論結，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85條第2項、第87條第1項及第389條第1項第3款，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日
02 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
03 法 官 許蕙蘭

04 以上正本係照原本作成。

05 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（須
06 附繕本），若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，
07 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日
09 書記官 徐毓羚