

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第61號

原告 維冠達股份有限公司

法定代理人 黃淑花

訴訟代理人 吳紹貴律師

複代理人 羅詩婷律師

被告 李曉慧

訴訟代理人 劉鈞豪律師

複代理人 黃邦哲律師

被告 謝文雄

凱婕化粧品商行即呂建宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏應將坐落臺中市○○
區○○段○○○○地號土地上之同段第41建號即門牌號碼
臺中市○○區○○○○路000號之建物1樓及2樓遷讓返還予
原告。

二、被告李曉慧及謝文雄應連帶給付原告新臺幣參拾陸萬捌仟參
佰肆拾肆元，及自民國一一〇年十二月二十四日起至清償日
止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之二十六，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬參仟壹佰元為被告李

01 曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏供擔保後，得假執行。但被
02 告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏如以新臺幣陸拾玖萬玖
03 仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 六、本判決第二項於原告以新臺幣拾貳萬貳仟柒佰捌拾壹元供擔
05 保後，得假執行。但被告李曉慧、謝文雄如以新臺幣參拾陸
06 萬捌仟參佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 一、原告起訴第1項聲明原請求：被告李曉慧應將坐落臺中市○
11 ○區○○段00號門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號建
12 物1樓及2樓遷讓返還原告。嗣因被告凱婕化粧品商行即呂建
13 宏於上址設立登記，而於民國111年7月27日提出民事追加被
14 告暨更正聲明狀追加凱婕化粧品商行即呂建宏為被告，變更
15 該項聲明為「被告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏應將坐
16 落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上之同段第41建
17 號即門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號之建物1樓及2
18 樓遷讓返還予原告」（見本院卷第257頁）。觀諸原告訴之
19 追加被告，及變更前、後之聲明，卷證資料相同，原因事實
20 均為系爭房屋之租期已終止，被告應將系爭房屋騰空遷讓並
21 返還予原告，並給付違約金及損害賠償等，足認原告請求之
22 基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及
23 證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，
24 亦無礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定並無不合，
25 應予准許，合先敘明。

26 二、被告謝文雄、凱婕化粧品商行即呂建宏經合法通知，無正當
27 理由，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條
28 所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判
29 決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：兩造於109年10月9日簽立房屋租賃契約(下稱系

爭租約），將門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號1樓及2樓建物（下稱系爭建物）出租予被告李曉慧，被告謝文雄並為系爭租約之連帶保證人。被告李曉慧就系爭建物之110年4月租金尚有新臺幣（下同）10,000元未支付，110年5月及6月之租金則全未支付，原告因而催告被告李曉慧、謝文雄支付租金，惟其等仍未支付，原告已發函通知終止系爭租約。被告李曉慧迄今未返還系爭建物，又系爭租約約定被告李曉慧逾期未繳付租金，每逾一日應加付全年度租金總額之百分之二計算違約金，合計應給付1,512,000元；終止租約被告未依約交還系爭建物時，被告並應按日賠償原告相當3倍租金之損害，合計應給付1,512,000元，另有360,000元懲罰性違約金，共計3,384,000元。又系爭建物有電力可用，原告並有補貼被告李曉慧裝設變電器設備費用35,000元，本件亦無顯失公平之情形，被告主張抵銷及酌減違約金無理由。爰依系爭租約第8條第1項之約定及民法第962條之規定，請求被告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏遷讓返還系爭建物，並依系爭租約第3條第3項、第8條第2項之約定，請求被告李曉慧、謝文雄應連帶給付3,384,000元等語，並聲明：（一）被告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上之同段第41建號即門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號之建物1樓及2樓遷讓返還予原告。（二）被告李曉慧及謝文雄應連帶給付原告3,384,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告李曉慧則以：被告李曉慧有給付系爭建物110年5月及6月之租金。原告於疫情後，同意110年5月及6月之租金打5折、7月租金打8折及8月租金打9折，惟未修改系爭租約內容並用印，是被告李曉慧無法按時繳納房租係可歸責於原告之事由。又系爭建物無電可用，致被告李曉慧另外需給付130,000元之電力接電支出，此部分費用應由原告負擔；因疫情

嚴重，自110年1月至同年11月均無法營業，請求酌減違約金等語，並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告謝文雄、凱婕化粧品商行即呂建宏未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、郵局存證信函、109年12月28日、110年9月2日LINE對話紀錄、郵局存證信函、111年4月19日、26日LINE對話紀錄、經濟部商業登記基本資料-凱婕化粧品商行、被告李曉慧積欠租金表、原告玉山銀行存摺影本、109年10月21日臺灣電力公司繳費憑證、兩造於109年10月22日所簽立之合約備註等為證（見本院卷第25頁至第31頁、第37頁至第63頁、第159頁至第215頁、第267頁、第319頁至第325頁），而被告謝文雄、凱婕化粧品商行即呂建宏已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，故原告主張之事實，堪信為真實。

二、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。經查，被告李曉慧抗辯其有給付110年5月25日至6月24日、同年6月25日至7月24日之租金一節，固據其提出原告開立之發票為證（見本院卷第123頁），惟此發票無從據以認定被告李曉慧確實有繳付租金，且其與原告之總經理尚於110年8月27日就積欠100年5月、6月之租金為協商等情，業據原告提出line對話紀錄為證（見本院卷第163頁），堪信原告主張被告李曉慧自1

01 10年5月起未給付租金，迄至同年10月已積欠原告逾2期租金
02 以上，原告於110年10月1日以存證信函催告被告李曉慧、謝
03 文雄給付租金後，再於同年月18日以存證信函送達被告李曉
04 慧、謝文雄為終止租約之意思表示，並已於110年10月19日
05 送達被告李曉慧（見本院卷第208頁、第209頁），則系爭租
06 賃契約已於該日終止，是原告於系爭租約終止後訴請被告李
07 曉慧遷讓返還系爭建物，自屬有據，應予准許。

08 三、又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
09 第252條定有明文。然約定之違約金過高者，除出於債務人
10 之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不
11 容其請求返還外，依民法第252條之規定，法院均得酌減至
12 相當之數額。（最高法院74年台上字第424號裁判意旨參
13 照）。此所謂違約金，包括懲罰性違約金及損害賠償額預定
14 性違約金（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。又
15 是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受
16 損害，債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切
17 利益為衡量標準（最高法院50年台抗字第55號判例、最高法
18 院51年台上字第19號判例意旨參照）。本件原告主張被告遲
19 延給付租金及未依約於系爭租立契約終止時遷讓返還系爭房
20 屋，已如前述，原告依系爭租約第3條第3項之約定，請求被
21 告李曉慧自其應繳付租金之日起每逾一日應加付全年度租金
22 總額之2%計算違約金【按為1,512,000元（計算式：126,000
23 元X12月X0.02X50天=1,512,000）】；系爭租約第8條第2項
24 之約定，請求被告李曉慧按日賠償相當於3倍租金之損害
25 【按為1,512,000元（計算式：126,000元/30X3倍X120
26 天）】及360,000元之懲罰性違約金，惟依上開說明，本院
27 審酌該違約金之計算比例尚屬過高，被告李曉慧於租賃關係
28 終止後，無正當權源繼續占有系爭建物，致原告不能使用系
29 爭建物而受有損害，此不能使用系爭建物之損害金額應相當
30 於租金金額，其所受損害仍以相當於租金之數額為適當，且
31 系爭租約第8條第2項係約定被告李曉慧應賠償原告相當於3

01 倍租金之損害，並無約定係按日給付，故認應酌減原告得請
02 求被告李曉慧就110年5月、6月末給付之租金合計252,000
03 元，自110年7月26日起至110年10月19日止，按年息5%給付
04 違約金即62,344元（計算式：252,000元X1.05X86天/365天=
05 62,344元）、1倍租金即126,000元及180,000元之懲罰性違
06 約金，合計368,344元始為合理。

07 四、被告李曉慧另抗辯：系爭建物無電可用，伊另外需給付130,
08 000元之電力接電支出，此部分費用應由原告負擔，爰主張
09 抵銷云云，然查，系爭建物於原告出租時非無電力可用，且
10 兩造就系爭建物1-2樓變電器設備費用，原告並同意補貼被
11 告李曉慧35,000元等情，業據原告提出台灣電力公司109年9
12 -10月繳費憑證及兩造於109年10月22日簽立之合約備註為
13 證，是被告李曉慧此部分主張，難認有據，尚非可採。

14 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
19 但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、
20 第233條第1項定有明文。原告提起訴狀繕本於110年12月23
21 日送達被告李曉慧、謝文雄，被告李曉慧、謝文雄自受起訴
22 狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即110年12月24日起加
23 付法定遲延利息

24 肆、從而，原告依系爭租約、民法租賃及第962條之法律關係，
25 請求被告李曉慧、凱婕化粧品商行即呂建宏將系爭房屋遷讓
26 返還予原告，及被告李曉慧、謝文雄應連帶給付368,344元
27 及自起訴狀繕本送達之翌日即110年12月24日為有理由，應
28 予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

29 伍、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，於原
30 告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金，分別准
31 許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應

併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，核與判決結果均不生影響，爰均不再予逐一論述。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 7 日
民事第三庭 法 官 李婉玉

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日內向本院提起上訴狀；如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
書記官 蔡昀潔