

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第523號

上訴人即附

帶被上訴人 蔡居霖

被上訴人即

附帶上訴人 黃心若

訴訟代理人 林柏劭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年8月8日本院臺中簡易庭114年度中簡字第1954號第一審判決提起上訴，本院於民國115年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審上訴訴訟費用由上訴人負擔；附帶上訴之訴訟費用由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴聲明原判決廢棄，惟未表明不服理由及證據，迄今未提出詳細說明及相關證據，復上訴人嗣於最後準備程序及言詞辯論期日均未到場，顯有遲誤書狀提出期間之情。惟上訴狀未依通知表明上訴理由者，第二審法院僅得準用民事訴訟法第447條之規定，或於判決時依全辯論意旨斟酌之，尚不得以上訴不合法裁定駁回，合先敘明。

二、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴；附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之；而對於簡易程序之第一審判決，得上訴於管轄之地方法院，其審判以合議行之，並準用民事訴訟法通常訴訟之上訴第二審程序（第三編第一章）。民事訴訟法第460條第1項前段、第2項、第436條之1第1項、第3項分別定有

01 明文。本件上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）就原審判
02 決不利部分提起上訴，嗣被上訴人即附帶上訴人（下稱被上
03 訴人）於本件言詞辯論終結前提起附帶上訴（見本院卷第43
04 頁），核與首揭規定相符，應予准許。

05 三、本件上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第463
06 條準用第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其
07 一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出
10 新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理
11 由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與
12 第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。
13 關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民
14 事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易程序之第一審
15 裁判之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明文規
16 定。本件原審判決所載之事實及理由，除以下補充外，核與
17 本判決相同，爰依上開規定引用之，不再重複。

18 二、上訴人之上訴理由及對於附帶上訴之答辯意旨略以：上訴人
19 僅提出上訴書狀，然並無具體敘明上訴理由及對附帶上訴之
20 答辯。

21 三、被上訴人答辯及附帶上訴意旨略以：上訴人之上訴無理由，
22 應予以駁回。就附帶上訴部分，原審認「系爭租約租期係自
23 每月20日起至翌月19日止，並按月於每月25日繳納租金，而
24 系爭租約於民國114年1月9日終止，因此，上訴人積欠之租
25 金係自113年5月20日（應於113年5月25日繳納）起，至113
26 年11月20日止（應於113年11月25日繳納，該次租金期間至1
27 13年12月19日止），計積欠7個月租金，至113年12月20日起
28 至114年1月9日系爭租約終止日止，因未足1個月，應以日數
29 計算，即新臺幣（下同）30,100元（計算式：43000/30*21=30
30 100，元以下4捨5入），合計上訴人積欠之租金為331,100元
31 （計算式：43000*7+30100=331100）。」，然系爭租約起始

日雖是112年3月20日，惟每月租金仍然是以1日至30日為計算，亦即上訴人最後一次給付之租金為113年4月1日至30日，故其尚積欠租金為113年5月1日至114年1月9日共8個月又9天；又原審將違約金酌減為4分之1，然上訴人遲不交還房屋，導致招租空窗期，且支出訴訟成本，且被上訴人已讓上訴人拖欠租租達6個月，上訴人竟恩將仇報，不斷欺瞞塘塞，上訴後至今亦未有任何答辯，顯然意在拖延訴訟，惡性重大，違約金應提高，上訴人應再給賠償被上訴人4萬1922元。

四、原審判決命上訴人應給付被上訴人385,849元，及自民國114年6月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，另駁回被上訴人其餘之訴，並依職權宣告假執行，兩造均不服，分別提起上訴、附帶上訴。上訴人上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回；並附帶上訴聲明：(一)原判決不利於附帶上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，附帶被上訴人應再給付附帶上訴人4萬1922元及自114年6月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另附帶被上訴人就附帶上訴並無答辯聲明。

五、法院之判斷

(一)被上訴人主張於111年6月15日將系爭房屋出租予上訴人，約定租賃期間自112年3月20日起至115年3月19日止，每月租金43,000元，按月於每月25日前繳納1期租金，並簽訂系爭租約，詎上訴人自113年5月起至114年1月止，積欠8個月又9日之租金356,897元未給付。又上訴人於113年7月30日起未依系爭租約約定繳納水、電及瓦斯費，後並遭斷電，被上訴人因而代繳電費及支付復電費用共計27,021元（含接電費400元、設備維持費36元、電費15,765元及10,612元、結算電費208元）及水費265元、瓦斯費598元，被上訴人以上訴人積欠2期以上租金為由，以存證信函向上訴人為終止系爭租約之意思表示，並於114年1月9日送達附上訴人，然上訴人遲

01 至114年1月24日返還系爭房屋等節，有其提出之系爭房屋建
02 物所有權狀、系爭租約、LINE對話紀錄、存證信函及回執、
03 台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水股份有限公司113年12
04 月水費通知單、欣中天然氣股份有限公司繳費通知單（見原
05 審卷第21-69、101-103頁），自堪可信。

06 (二)按解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探
07 求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定
08 明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠
09 信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無「常
10 情」適用之餘地，此觀最高法院97年度台上字第1676號判決
11 意旨自明。經查，系爭租約第2條載明租賃期間自112年3月2
12 0日至115年3月19日（見原審卷第25頁），是租期仍係自每月2
13 0日起至翌月19日止，並按月於每月25日繳納租金，而系爭
14 租約於114年1月9日終止，因此，上訴人積欠之租金係自113
15 年5月20日（應於113年5月25日繳納）起，至113年11月20日
16 止（應於113年11月25日繳納，該次租金期間至113年12月19
17 日止），計積欠7個月租金，至113年12月20日起至114年1月
18 9日系爭租約終止日止，因未足1個月，應以日數計算，即3
19 萬100元（計算式： $43000/30 \times 21 = 30100$ ，元以下4捨5入），
20 合計上訴人積欠之租金為33萬1100元（計算式： $43000 \times 7 + 30$
21 $100 = 331100$ ）。又被上訴人代繳電費及支付復電費用共計2
22 7,021元（含接電費400元、設備維持費36元、電費15,765元
23 及10,612元、結算電費208元）、水費265元及瓦斯費598元
24 等情，而上訴人對此並不爭執，是被上訴人主張依系爭租約
25 之法律關係請求上訴人給付租金33萬1100元、代繳電費及支
26 付復電費用共計2萬7021元、水費265元及瓦斯費598元，附
27 帶被上訴人請求附帶上訴人給付35萬8984，即屬有據。被上
28 訴人雖稱系爭租約起始日雖是112年3月20日，惟每月租金仍
29 然是以1日至30日為計算，此顯然與系爭租約之約定不符，
30 並無實據，自無可採，被上訴人此部分之主張自無理由。

31 (三)又依系爭租約第14條約定「乙方（即上訴人）未依第一項規

01 定返還租賃住宅時，…，並得向乙方請求未返還租賃住宅期
02 間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1
03 個月者，以日租金折算）至返還為止」（原審卷第28頁），
04 而系爭租約於114年1月9日終止，上訴人應將系爭房屋返還
05 被上訴人，惟遲至114年1月24日始返還，依該約定自應給付
06 相當於租金之賠償，每日之賠償以1433元計算（計算式： $43000 \div 30 = 1433$ ，小數點以下4捨5入），被上訴人請求上訴人
07 自114年1月10日起至114年1月24日取回系爭房屋之日止，共
08 計15日，賠償被上訴人之2萬1495元（計算式： $1433 \times 15 = 21495$ ），核屬有據。

11 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
12 252條定有明文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預
13 定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號民事裁判
14 意旨參照）；又約定之違約金過高者，得由法院依職權予以
15 酌減。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之
16 事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能
17 如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。而
18 債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少
19 其數額。是當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利
20 益）及積極損害，均應加以審酌（最高法院84年度台上字第
21 978號、86年度台上字第1084號、88年度台上字第337號民事
22 裁判要旨參照）。依系爭租約第14條第3項約定「乙方（即
23 上訴人）未依第一項規定返還租賃住宅時，…，並得向乙方
24 請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額
25 計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為
26 止」等語（見原審卷第28頁），上訴人遲至114年1月24日始
27 返還，則被上訴人依據系爭租約第14條第3項之約定，請求
28 上訴人給付被上訴人違約金，核屬有據。被上訴人雖稱上訴
29 人惡性重大，違約金應提高，然本院審酌上訴人遲延返還之
30 日僅為15日，且已有賠償相當於租金之損失，是該違約金應
31 為減至月租金之1/4即1萬0750元（計算式： $43000 \div 4 = 10750$ ）

01 0)，而每日即為358元（計算式： $10750 \div 30 \doteq 358$ ，小數點
02 以下4捨5入）為適當，被上訴人上開主張應無理由，是上訴
03 人應付違約金之總額為5370元（計算式： $358 \times 15 = 5370$ ）。

04 (五)綜上，原告得向被告請求之金額合計為合計385,849元（計
05 算式： 331100 【租金】 $+ 27021$ 【代繳電費及支付復電費
06 用】 $+ 265$ 【水費】 $+ 598$ 【瓦斯費】 $+ 21495$ 【相當於租金
07 之賠償】 $+ 5370$ 【違約金】 $= 385849$ ）。

08 六、綜上所述，原審判決命上訴人應給被帶上訴人38萬5849元及
09 利息，並為假執行之宣告，其理由並無違誤，上訴及附帶上
10 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
11 回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴及附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第
15 436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

17 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

18 法官 潘怡學

19 法官 陳冠霖

20 上正本證明與原本無異。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

23 書記官 黃善應