

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第394號

原告 慶聚企業股份有限公司

法定代理人 王秋平

訴訟代理人 陳隆律師

被告 吳進田

訴訟代理人 劉智偉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣552,000元，及自民國114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔33%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣184,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣552,000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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：「一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○○路0000號之房屋（土地坐落臺中縣○○區○○段00地號、面積1324平方公尺）全部遷讓返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）32萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自民國113年10月1日起至遷讓前項房屋之日止，按月給付原告24萬元。」（見本院卷第11頁）。聲明迭經變更，於114年4月21日當庭以聲明變更為：「一、被告

01 應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告1,34
03 4,000元，及自114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%
04 計算之利息。」（見本院卷第132頁），經核原告所為訴之
05 變更，其請求之基礎事實均係基於兩造簽訂之租賃契約，於
06 法核無不合，自應准許。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)被告於104年9月16日向原告公司之法定代理人即王秋平承租
10 坐落臺中市○○區○○段00地號土地（面積1324平方公尺）
11 暨其上現有廠房（下稱系爭房地），雙方並簽立房屋土地租
12 賃契約書，約定租賃期限自104年10月1日起至112年10月1日
13 止，期間共計8年。上開租賃契約租期屆至前半年，原告即
14 於112年3月12日以存證信函明確表示不再續租，請被告提早
15 準備遷讓返還事宜。詎料，該租約屆期被告卻仍拒不遷讓返
16 還，幾經被告一再拜託，願以每月12萬元短期承租，並承諾
17 絕對會在113年9月底遷讓返還，否則除應給付一次性違約金
18 24萬元外，並願依月租2倍計算相當於租金之損害賠償。原
19 告基於被告上開條件及承諾，始應允再與之簽訂新的房屋土
20 地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期限自113年4月1日
21 起至同年9月30日止。期間為確保被告屆期遷讓返還，原告
22 另分別於同年5月14日、同年8月28日二度寄發存證信函通知
23 並提醒被告屆期應遷讓返還，逾期依法提起告訴，被告亦於
24 同年8月30日以存證信函覆知悉之意，並表示近期已積極
25 處理中等語。然系爭租約屆期時，被告卻仍拒絕遷讓返還，
26 故計重施想再要求原告續約，經原告態度堅決表明不可能再
27 與之續約，期間被告甚至於114年1月8日以存證信函寄來面
28 額均12萬元之支票4紙，自稱係「寄件人承租臺中市○○區
29 ○○路0000號房屋，113年度10月份、113年度11月份、113
30 年度12月份、114年度1月份租金」等語。因兩造間系爭租約
31 早於113年9月30日即已屆滿，且為免日後衍生不定期租約疑

慮，故原告函請被告自行取回該4紙支票。

(二)據上可知，系爭租約屆期後，被告仍遲不履行遷讓返還，原告再於113年10月16日以存證信函要求其點交返還，被告亦置之不理，嗣原告提起本件訴訟後，被告始於114年3月18日將系爭房地交還原告受領。是原告聲明第1項爰依系爭租約第6條約定，請求被告給付24萬元之懲罰性違約金，及依系爭租約第8條約定，請求被告賠償原告為強制執行而訴請法院所支出之一審律師費6萬元。另系爭租約係113年9月30日屆期，惟被告遲至114年3月18日始返還系爭房地予原告，已如前述，是原告聲明第2項爰依系爭租約第6條約定，請求被告給付相當於2倍租金之損害賠償，而原告所受相當於租金之損害期間，即5個月又18天，依兩造系爭租約約定計算合計應為1,344,000元【計算式：(12萬×2倍×5月)+(12萬×2倍÷30日×18天)=1,344,000】等語。

(三)並聲明：1.被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告1,344,000元，及自114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告雖不否認113年9月30日後仍未遷離系爭房地之事實，惟就原告向被告請求之各項金額部分，表示意見如下：

(一)被告不爭執原告聲明第1項請求24萬元部分之違約金性質屬懲罰性違約金，另系爭租約以月租12萬元之2倍即24萬元計算按月之損害賠償金額之約定，核屬賠償(損賠總額預定)性之違約金性質，惟上開2種違約金之約定金額均屬過高，懇請鈞院依民法第252條規定予以酌減之。而被告租賃期滿仍未交還系爭房地，所致原告之損害應屬被告逾期未遷離期間之相當於租金之利益，茲系爭房地出租可收取之租金額度估算為按月44,304元【計算式：〔(系爭房地土地公告現值3,500元×1324平方公尺)+(系爭房地房屋課稅現值682,500元)〕×10%÷12月=44,304元】，應符合當地租金行

情。且兩造第1次訂立租約時，就系爭房地約定租金為每月2,000元，與上開租金估算額度接近。嗣兩造於113年4月1日第2次訂立系爭租約時，則因被告在系爭房地內，已放置大量機械設備，若要搬遷耗費成本鉅大，被告才會同意原告將租金拉抬至每月12萬元，顯見被告迫於使用需求才願意支付高於行情約3倍之租金求取原告續租。另系爭房地所在為清水郊區，周圍多為農田、住宅，並非車水馬龍區域，距離清水市中心尚有10分鐘車程。若非被告廠房迫切需求，原告顯無可能獲得每月12萬元之租金收益。據上，原告每月所受損害至多為約44,304元之租金收入，然原告卻主張被告須按月給付月租2倍之24萬元租金損失，顯然過苛。本件被告逾期未遷離系爭房地之期間應為4個月，則原告所受相當租金之損害總額應為177,216元【計算式：44,304元/月×4月＝177,216元】，故請鈞院酌減本件賠償性違約金部分至18萬元；懲罰性違約金部分則酌減至約2個月之系爭房地租金行情即9萬元【計算式：44,304元/月×2月＝88,608元】，以符衡平。

(二)原告請求被告支付律師費部分，並無理由：

因被告業已於114年3月18日清空搬離系爭房地，對於原告合理、合法範圍內請求之違約金數額，亦絕不會拒絕給付，故本件實無強制執行之必要，即使發生訟爭，亦不會走到強制執行階段，是原告請求強制執行之律師費，尚有誤會。

(三)至相關違約金之請求，應自被告已支付原告之保證金36萬元（相當3個月租金）中抵銷：

系爭租約第3條雖明文為保證金，然無礙於其之押租金本質，用以擔保承租人履行相關租賃債務。系爭租約已於113年9月30日因租約期滿消滅，為兩造所不爭執，被告因尚未返還系爭房地而負有違約金債務，而被告通知原告來受領系爭房地之點交後，原告所負之保證金債務亦屆清償期，被告之違約金債務、原告之保證金債務均為金錢債務，且各屆清償期，被告自得據上規定主張其應負之違約金債務自保證金

36萬元中抵銷。

(四)另關於租金損害期間之計算，被告於114年1月間，已自系爭房地內搬離，並曾於114年1月間，通知原告可受領系爭房地結算之旨，惟原告表示已就本件糾紛訴請法院審理，因此並未積極向被告受領系爭房地，故本件租金損害賠償請求，應計至114年1月31日止，始符實際。退步言，亦應以被告民事答辯(一)狀送達原告之日，作為通知原告受領系爭房地之依據，故相關租金損害賠償請求期間，為自113年10月1日起，至遲計至原告收受本答辯狀繕本之日止等語，茲為抗辯。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)原告主張兩造簽訂系爭租約，租賃期限至113年9月30日，被告於114年3月18日將系爭房地返還予原告等情，為被告所不爭執，堪信為真。

(二)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債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額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所

01 受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質
02 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
03 決定其約定之違約金是否過高。是損害賠償預定性質違約金
04 及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於
05 衡酌當事人約定之違約金是否過高時，自應先就該違約金之
06 性質予以定性，以為是否予以酌減及數額若干之判斷（最高
07 法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。查兩造於系爭
08 租約第6條約定「乙方（按即被告，下同）如違約不於租賃
09 期滿時交還土地或違反第4條第2款之規定者，甲方（按即原
10 告，下同）得請求乙方給付違約金24萬元整，乙方並同意甲
11 方優先由保證金中扣除，另造成甲方的租金損害時，另依月
12 租的兩倍計算損害賠償金額」，其中第6條前段之24萬元違
13 約金，係督促被告遵期履行返還系爭房地，且參同條後段約
14 定，原告仍得另行請求租金之損害賠償，是第6條前段之24
15 萬元，應屬懲罰性違約金，後段之月租金2倍計算之損害賠
16 償，應為損害賠償預定性之違約金。

17 (三)次查，兩造租賃期限約定為113年9月30日，被告卻遲至114
18 年3月18日始返還系爭房地，已有違約情事，則原告依前揭
19 第6條前段約定，請求被告給付違約金24萬元，應屬有據，
20 應予准許。

21 (四)又查，被告逾期未返還系爭房地，致原告受又未能再出租予
22 他人之損害，原告得依前揭第6條後段約定請求被告給付違
23 約金。然此為損害賠償額預定性之違約金，是否約定之金額
24 過高，應斟酌原告實際所受之損害，參以兩造系爭租約約定
25 每月租金數額為12萬元，則原告未能遵期收回系爭房地，所
26 受之租金損害即為每月12萬元，上開約定以每月租金2倍計
27 算損害賠償額，堪認過高，應依民法第252條規定，酌減至
28 每月12萬元。查系爭租約於113年9月30日屆滿，被告於114
29 年3月18日始返還系爭房地，已逾期5月又18日，以每月12萬
30 元計算，共為672,000元【計算式：（12萬×5月）＋（12萬÷
31 30日×18天）＝672,000】。

01 (五)再查，兩造於系爭租約第8條約定「承租人如於租賃期滿時
02 不交還租賃標的物，或不遵約給付租金，或違約時不履行違
03 約金，甲方得訴請法院為強制執行，乙方並應支付甲方訴請
04 法院為強制執行之律師費、訴訟裁判費及強制執行所耗之全
05 部費用」，原告依此請求其委任律師提起本件訴訟而支出之
06 律師費6萬元，然上開約定係被告應給付原告聲請「強制執
07 行」時律師費，本件尚在訴訟階段，並非強制執行，原告依
08 上開約定請求被告給付律師費6萬元，並無理由，應予駁
09 回。

10 (六)末查，兩造於系爭租約第3條約定保證金為相當於3個月之租
11 金即36萬元，且第6條亦約定違約金應優先由保證金中扣
12 除，並參酌兩造於系爭租約第6條之約定，係將保證金優先
13 扣除之約定緊接記載於第6條前段之違約金後，是應優先就
14 第6條前段之違約金為扣抵，扣抵後尚餘12萬元之保證金，
15 被告再就第6條後段之違約金為抵銷，從而，本件原告得請
16 求之金額為552,000元（計算式：240,000+672,000-360,000
17 =552,000）。

18 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
23 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
24 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
25 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
26 本件原告對被告之違約金請求權，係以支付金錢為標的，且
27 屬無確定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給付，始負
28 遲延責任。原告先以起訴狀繕本送達被告進行催告給付系爭
29 租約第6條前段之24萬元，被告於114年1月8日合法收受起訴
30 狀繕本後（見本院卷第69頁送達證書），然此部分業依兩造
31 系爭租約約定以保證金扣抵完畢。原告另於114年4月21日以

01 民事準備狀催告被告給付系爭租約第6條後段之違約金，迄
02 未給付，應加計自114年4月22日起至清償日止之遲延利息。
03 準此，原告請求加計自114年4月22日起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。逾此部分之請
05 求，則屬無據。

06 四、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付552,000元，及
07 自114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
08 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
09 予駁回。

10 五、原告勝訴部分，據其陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無
11 不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權酌定相當金
12 額宣告被告得供擔保免為假執行。至於原告敗訴部分，其假
13 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
15 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日
18 民事第五庭 法 官 陳昱翔

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
21 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日
24 書記官 許瑞萍