

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1109號

原告 賴煥枝

被告 劉昀晴

劉喜墉

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告劉昀晴、劉喜墉應將門牌號碼臺中市○區○○路000號1樓之房屋遷讓返還予原告。

被告劉昀晴、劉喜墉應連帶給付原告新臺幣261,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劉昀晴、劉喜墉連帶負擔百分之85，其餘原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣310,500元供擔保後，得假執行。

但被告劉昀晴、劉喜墉如以新臺幣931,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告劉昀晴、劉喜墉如以新臺幣261,000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

一、本件被告劉昀晴、劉喜墉均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告劉昀晴邀被告劉喜墉為連帶保證人，向原告承租門牌號碼臺中市○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）供營業使用，雙方於民國114年4月18日簽訂「房屋租賃契約書（下稱系爭租約）」並經公證，約定租賃期間自114年5月10日起至116年5月9日止，每月租金新臺幣（下同）4

01 5,000元，應於每月10日匯款支付，交付保證金18萬元。詎
02 被告劉昀晴自114年10月10日起即未再繳納租金，經原告先
03 後於114年10月13日、114年11月27日、114年12月8日以LINE
04 通知及於114年12月8日寄發存證信函催繳未果後，遂於115
05 年1月9日以LINE通知被告劉昀晴於115年2月9日終止租約並
06 請求返還系爭房屋，迄今仍未獲被告劉昀晴回應。爰依系爭
07 租約第8條第2項、第3項、第5項、第11條、特約第1項之約
08 定，請求：(1)被告劉昀晴、劉喜墉應將系爭房屋遷讓返還原
09 告；(2)被告劉昀晴、劉喜墉應連帶給付原告自114年10月10
10 日起至115年2月9日止共4個月之租金18萬元、未即時遷出返
11 還系爭房屋共58日按每日租金3倍計算之違約金261,000元、
12 參考網路行情價預估系爭房屋回復原狀所需費用235,000
13 元，合計676,000元；(3)原告願供擔保請准宣告假執行。

14 三、被告劉昀晴、劉喜墉均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準
15 備書狀作何聲明或陳述。

16 四、本院所為之判斷：

17 (一)原告主張被告劉昀晴邀被告劉喜墉為連帶保證人，向原告
18 承租系爭房屋供營業使用，租賃期間自114年5月10日起至
19 116年5月9日止，每月租金45,000元，應於每月10日匯款
20 支付，交付保證金18萬元；被告劉昀晴自114年10月10日
21 起即未再繳納租金，經原告先後於114年10月13日、114年
22 11月27日、114年12月8日以LINE通知及寄發存證信函催繳
23 未果，遂於115年1月9日以LINE通知被告劉昀晴於115年2
24 月9日終止租約並請求返還系爭房屋，迄今仍未獲回應，
25 亦未將系爭房屋遷讓返還等情，業據提出臺中市政府地方
26 稅務局114年期房屋稅繳款書（見本院卷第19頁）、公證
27 書（見本院卷第21頁）、房屋租賃契約書（見本院卷第25
28 至39頁）、原告與被告劉昀晴間之LINE對話紀錄（見本院
29 卷第41至57頁）、原告寄發予被告之存證信函（見本院卷
30 第63、69頁）為證。而被告劉昀晴、劉喜墉已於相當時期
31 受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作

何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規定，視同自認，是原告主張之事實，自堪信為真正。

(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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。又系爭租約第8條第5項亦有約定：「乙方（即被告）積欠租金達兩個月租額以上，…甲方（即原告）得終止租約，收回租賃物。」（見本院卷第29頁），且系爭租約第4條並約定：「保證金新臺幣18萬元，本保證金於租賃期滿承租人結清應付之款項、履行本租賃契約所規定之事項並交還租賃物後無息返還，乙方不得主張保證金抵扣租金之用。」（見本院卷第25頁）。查：

1、按城市地方供營業用之房屋，原非土地法住宅政策規劃之範疇，且承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，亦非一般住宅用之房屋可比，就其所約定之租金與擔保金，自無以土地法第99條強制規定加以限制之必要。職是，供營業用之房屋租賃，承租人應依雙方之約定交付擔保金，縱其金額超過二個月房屋租金之總額，承租人亦不得主張以超過部分抵付房租（最高法院95年度台上字第1907號民事判決意旨參照）。系爭房屋既係供營業使用之店面，自不受土地法第99條第1項「擔保金額不得超過2個月房屋租金之總額」，及第2項「已交付之擔保金，超過前項額度者，承租人得以超過之部分抵付房租」之強制規定的限制，故系爭租約約定之保證金18萬元，縱已逾2個月之租金額度，亦不得將超過部分抵付積欠之租金額度，合先敘明。

2、被告劉昀晴自114年10月10日起即未按期給付租金，迄至115年2月9日原告為終止系爭租約意思表示之日止，合計積

01 欠4個月之租金總額18萬元【計算式：月租45,000元×4個
02 月＝180,000元】，已逾2個月之租額，經原告多次催告仍
03 未給付，依民法第440條第2項之規定及系爭租約第8條第5
04 項之約定，原告自得以被告劉昀晴積欠租金總額已逾2個
05 月以上為由，合法終止系爭租約之租賃關係。故系爭租約
06 已因被告劉昀晴積欠租金總額已逾2個月以上而經原告合
07 法終止，應堪認定。

08 （三）次按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係
09 終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段
10 分別定有明文。查：

11 1、系爭租約在原告合法終止前，被告劉昀晴為承租人，負有
12 按期給付租金之義務，而被告劉喜墉為連帶保證人，依約
13 負有連帶清償之則，則原告請求被告劉昀晴、劉喜墉連帶
14 給付系爭租約存續期間（即自114年10月10日起至115年2
15 月9日止）所積欠每月45,000元共4個月之租金18萬元，即
16 屬有據，應予准許。

17 2、系爭租約既經原告於115年2月9日合法終止，被告劉昀
18 晴、劉喜墉即負有返還系爭房屋之責，則原告依民法第45
19 5條前段之規定及系爭租約第5條第4項、第8條第5項之約
20 定，請求被告劉昀晴、劉喜墉應將系爭房屋遷讓返還予原
21 告，亦屬有據，應予准許。

22 3、而依系爭租約第11條約定：「租賃契約屆滿或終止時，乙
23 方應即將房屋返還甲方，不應藉詞推諉或主張任何權利。
24 若乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得自租賃期滿或終止
25 翌日起，向乙方請求按照每日租金三倍計算違約金至遷讓
26 完竣，乙方不得異議。」（見本院卷第33頁），則原告依
27 前開約定，請求被告劉昀晴、劉喜墉應連帶給付自115年2
28 月10日起至115年4月9日止共58日之期間，按每日租金1,5
29 00元【計算式：45,000元/月÷30日/月＝1,500元】3倍計
30 算之違約金261,000元，亦屬有據，應予准許。

31 4、另依系爭租約第8條第2項：「乙方遷出時，如遺留器具設

01 備、傢俱、廢棄物…等物品不搬者，乙方同意放棄所有權
02 任由甲方處理，由乙方負擔清潔及搬移費用或補貼與甲
03 方。」（見本院卷第31頁）、特約第1項：「乙方承接前
04 手房屋改裝並同意於點交房屋時自費恢復原狀（如附件所
05 示）並重新牆面油漆，乙方絕無異議，並返還店門遙控器
06 3個。」（見本院卷第33頁）之約定，原告固得請求店內
07 裝潢拆除、廢棄物清運、牆面粉刷之費用，然因原告尚未
08 取回系爭房屋，在無法進入之情況下，並無從估算回復原
09 狀所需之具體項目及實際費用，尚難僅憑原告參考網路查
10 詢而得之行情價235,000元（見本院卷第79至89頁）遽予
11 認定，故原告此部分請求，洵屬無據，要難准許。

12 5、從而，本件原告得請求被告劉昀晴、劉喜墉連帶給付租金
13 18萬元、違約金261,000元，合計441,000元，業如前述；
14 而依系爭租約第4條約定，被告於結清應付款項並交還系
15 爭房屋後，原告應將保證金18萬元無息返還，則經扣除
16 後，原告尚得請求被告劉昀晴、劉喜墉連帶給付261,000
17 元。

18 （四）綜上所述，原告依民法第439條前段、第440條第1、2項、
19 第455條前段之規定及系爭租約第8條第2、3、5項、第11
20 條、特約第1項之約定，請求被告劉昀晴、劉喜墉應將系
21 爭房屋遷讓返還予原告，及連帶給付原告261,000元，為
22 有理由，應予准許。至於，原告逾此範圍之請求，為無理
23 由，應予駁回。

24 五、本判決第1項，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，本院經
25 核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告
26 被告如供擔保得免為假執行；本判決第2項所命被告給付之
27 金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規
28 定，應由本院依職權宣告假執行，並依職權宣告被告如供擔
29 保得免為假執行。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日

民事第六庭 法官 巫淑芳

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 19 日

書記官 施玉卿