

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2816號

原告 碧國投資股份有限公司

法定代理人 蔡碧霞

訴訟代理人 韓銘峰律師

被告 黃建鴻

羅玉玲

訴訟代理人 葉仲生

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國112年12月19日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃建鴻應給付原告新臺幣45萬7100元，及自民國112年1
2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告黃建鴻應將如附圖所標示之地下室交還原告。

三、被告黃建鴻應給付原告新臺幣10萬4650元，及自民國111年7
月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並
自民國111年7月1日起至交還前項地下室之日止，按月給付
原告新臺幣1萬4950元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告黃建鴻負擔。

六、本判決第一、二、三項原告勝訴部分，得假執行；但被告黃
建鴻如以59萬5900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告於起訴原聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）31萬7100元，及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告黃建鴻應將如附圖所標示之地下室回復原狀並交還原告。(三)被告應連帶給付原告161萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國111年7月1日起至交還前項地下室之日止，按月連帶給付原告23萬元。(四)訴訟費用由被告連帶負擔。(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國112年10月12日以書狀變更聲明為：(一)被告應連帶給付原告45萬7100元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告黃建鴻應將如附圖所標示之地下室交還原告。(三)被告應連帶給付原告161萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年7月1日起至交還前項地下室之日止，按月連帶給付原告23萬元。(四)訴訟費用由被告連帶負擔。(五)願供擔保請准宣告假執行（本院卷第102、103頁），核其性質應係擴張及減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告黃建鴻前向原告承租臺中市○○區○○路00巷00弄0號1樓及地下室（下稱系爭房屋1F及B1），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自107年1月5日起至110年1月4日止，共3年，租賃保證金為12萬元，另第1年租金為4萬2000元，第2年租金為4萬4000元，第3年租金為4萬6000元（以上均含稅），黃建鴻需於每月5日前一次交付1個月租金與原告，並由被告羅玉玲擔任系爭租約之保證人。詎黃建鴻自110年6月起即未付租金，經原告一再催促仍置之不理，原告遂向黃建鴻表示終止租賃關係並應交還租賃物，黃建鴻並同意於110年11月30結束租賃關係，且與原

告約定當日點交返還租賃物。原告於110年11月30當日，由原告所屬員工前往租賃物現場與黃建鴻點交，然黃建鴻當日僅歸還系爭房屋1F及鑰匙，系爭B1房屋仍由黃建鴻持續占有使用，並未返還原告。系爭房屋1F及B1內部均雜亂無章，四處堆置雜物及充斥遺留之廢棄物，且水電設備毀損並遭斷水斷電，黃建鴻更未依系爭租約回復原狀，經原告當場要求黃建鴻清理回復原狀，黃建鴻卻均置之不理，原告迫於無奈，只好事後自行委請他人清理及回復原狀。黃建鴻自110年6月起即未繳納租金，迄至110年11月30日止共6個月租金未繳納，共計27萬6000元（4萬6000×6）。原告就系爭房屋1F回復原狀共支出16萬1100元，就系爭房屋B1預估回復原狀之費用為14萬元，經扣除黃建鴻前已交付之租賃保證金12萬元後，黃建鴻尚應給付原告45萬7100元（27萬6000元+16萬1100元+14萬元-12萬元）。依系爭租約第6條第3項之約定，於系爭租約終止後，若黃建鴻未即時遷讓交還房屋，原告得按月向被告請求給付依租金5倍計算之違約金23萬元（4萬6000元×5），黃建鴻自110年12月1日起至本訴提起之111年6月止共7個月，仍持續占有系爭B1房屋，故黃建鴻即應給付原告此期間相當於租金之不當得利及違約金合計161萬元（23萬元×7），並應按月給付至遷讓完畢之日止。羅玉玲既為系爭租約之保證人，自應就黃建鴻之上開金錢給付義務負連帶責任，並聲明：(一)被告應連帶給付原告45萬7100元，及自112年10月11日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)黃建鴻應將如附圖所標示之地下室交還原告。(三)被告應連帶給付原告161萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年7月1日起至交還前項地下室之日止，按月連帶給付原告23萬元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告黃建鴻抗辯：對原告主張欠繳房租27萬6000元，並無意見，但當初係因為原告不修繕排水管，整間廚房變得很臭，無法營業，原告叫被告被告自行修繕後，再由租金扣抵，故

01 未繳房租。對系爭1F房屋之回復原狀費用16萬1100元有意
02 見，因被告係依原告交付被告時之狀態返還原告；原告已將
03 系爭1F房屋轉售訴外人陳群芳，其已將系爭B1房屋交還陳群
04 芳，但陳群芳有同意被告使用。系爭1F房屋已於110年11月3
05 0日返還原告，不應以租賃範圍全部租金4萬6000元計算相當
06 於租金之不當得利及違約金，如認原告主張之違約金有理由
07 者，亦屬過高，應予酌減。羅玉玲就系爭租約僅幫被告保證
08 至110年1月4日等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
09 利判決，請准供擔保免為假執行。

10 三、被告羅玉玲抗辯：其係於簽定系爭租約之107年1月18日擔任
11 黃建鴻之保證人，租約保證期間僅為107年1月5日至108年1
12 月4日，系爭租約租期之到期日事後始更改為110年1月4日，
13 況被告於110年1月4日後已非系爭租約之保證人，縱認其應
14 就系爭租約與黃建鴻負保證責任，亦僅至110年1月4日止，
15 其後即非被告應負保證責任之範圍等語，並聲明：(一)原告之
16 訴駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告上揭主張，提出地下室平面圖、系爭租約、系爭1F房屋
19 照片、發票2紙、恢復水電設備相關費用收據、工程報價單
20 等影本為證（補字卷第27-56頁、本院卷第63頁）。被告2人
21 均不否認曾與原告簽立系爭租約；惟就原告請求前開給付，
22 以及遷讓返還系爭B1房屋部分，則為被告2人所否認，並以
23 前詞加以置辯。茲就原告請求之部分是否有據，分述如下：

24 (二)就原告主張被告應連帶給付原告45萬7100元部分：

25 1.就所主張請求之租金27萬6000元部分：

26 原告主張：黃建鴻自110年6月起至110年11月30日止共6個
27 月租金27萬6000元（4萬6000×6）未繳納等情，為黃建鴻
28 所不爭執（本院卷第97頁），黃建鴻對此自有依約給付之
29 義務。黃建鴻雖辯稱：系爭房屋之水管有損壞之情形，原
30 告並未修繕，造成其物品損壞，其自行修繕系爭房屋並支
31 出費用，請求與原告所請求之租金抵銷等語。經查，黃建

鴻雖提出於110年10月20日及11月1日分別寄發之臺中逢甲郵局第442號、455號存證信函與原告，表示系爭房屋於110年9月初有漏水，並支出修繕費用之情形（本院卷第159、161頁），且提出現場照片、疏通糞水管及抽水肥收據為證（本院卷第185-227、231-237頁）。然事實上，黃建鴻自承其於110年6月5日起即未繳付租金（本院卷第99頁）；原告並表示已通知黃建鴻終止系爭租約，在此情形下，黃建鴻得否具有合法之權源占用系爭B1之房屋，已屬有疑，是黃建鴻主張系爭房屋於110年9月發生漏水之情事，欲與其所積欠原告之租金債務相互抵銷，實難認有據，應無可採。況依黃建鴻所寄送之前揭存證信函記載「…是系爭公寓的外接式糞管年久老化、阻塞…」等語觀之，系爭糞管導致黃建鴻因此支出修繕費，甚或營業損失等情，得否向原告主張抵銷，亦有疑義，故黃建鴻此部分抗辯，實難採憑。原告主張及請求黃建鴻應給付自110年6月起至110年11月30日止共6個月租金27萬6000元，應屬有據，自應准許。

2.就所主張系爭1F房屋回復原狀共16萬1100元部分：

原告業據提出系爭房屋1F照片、發票2紙、恢復水電設備相關費用收據等為證（本院卷第32-56頁），足認原告此部分主張，應堪採信。黃建鴻雖辯稱：其還給原告1樓時，就是原告出租之原狀等語（本院卷第97頁）。惟兩造於107年1月18日簽訂系爭租約時，黃建鴻並不否認將系爭房屋作為營業使用。是若原告將系爭房屋出租黃建鴻時，即黃建鴻所稱系爭房屋損壞及水電設備無法使用之情形，則承租人黃建鴻如何以系爭房屋營業使用？是黃建鴻上開所辯，顯與常情不符，自無可採。況黃建鴻並不爭執依兩造系爭租約之約定，返還系爭房屋時需回復原狀（本院卷第97頁），然黃建鴻對此並未加以履行，則原告主張其因此支出之修繕費用16萬1100元，應由黃建鴻負擔之請求，當屬有據，亦應准許。

01 3.就系爭房屋B1預估回復原狀之費用14萬元部分：

02 原告業已提出工程報價單為證（本院卷第63頁），堪信為
03 真。黃建鴻雖稱：業已將系爭B1房屋返還原告等語。然黃
04 建鴻對此並未舉證以實其說，自無可採，故原告此部分之
05 主張及請求，堪認有據，應予准許。

06 4.就原告主張羅玉玲應負連帶給付責任部分：

07 羅玉玲辯稱：其於簽定系爭租約之107年1月18日始擔任黃
08 建鴻之保證人，租約保證期間僅為107年1月5日至108年1
09 月4日，縱使系爭租約之到期日後來塗改為110年1月4日，
10 其原租約之保證責任亦已期滿等語（本院卷第99、145
11 頁）。經查，系爭租約第2條原約定期間為107年1月5日起
12 至108年1月4日止，其後雖塗改變更到期日為110年1月4
13 日。惟原告並未能就110年1月5日之後，羅玉玲應對承租
14 人黃建鴻負保證責任之情形，舉證以實其說，是原告主張
15 羅玉玲應就黃建鴻自110年6月起至110年11月30日止所欠
16 繳之租金27萬6000元，以及對系爭房屋負回復原狀之損害
17 賠償責任等情，難認有據，自無可採。

18 5.綜上所述，經扣除黃建鴻前已交付原告之租賃保證金12萬
19 元後，黃建鴻尚應給付原告之款項應為45萬7100元（27萬
20 6000元+16萬1100元+14萬元-12萬元），原告主張被告
21 黃建鴻應給付原告45萬7100元，核屬有據，應予准許。

22 (三)就原告主張黃建鴻應將如附圖所標示之地下室交還原告部
23 分：

24 黃建鴻雖辯稱：業已將系爭B1房屋返還原告，並經目前系爭
25 1F房屋之所有權人陳群芳同意，使用系爭B1房屋等語。惟此
26 為原告所否認。而黃建鴻對此亦未舉證以實其說，所辯自無
27 可採。況系爭B1房屋係原告出租與黃建鴻，並非第三人陳群
28 芳；且系爭B1房屋並非具有保存登記之建物，陳群芳是否為
29 系爭B1房屋所有權人乙節，黃建鴻對此亦未舉證以實其說，
30 逕自稱獲得陳群芳之同意繼續使用系爭B1房屋，實難認有
31 據，自無可採。系爭B1房屋既係由原告出租與黃建鴻使用，

01 黃建鴻自有依照系爭租約之約定，將系爭B1房屋返還與原告
02 之義務，是原告此部分之主張及請求，應屬有據，可堪採
03 信。

04 (四)就原告主張：被告應連帶給付原告161萬元，並自111年7月1
05 日起至交還前項地下室之日止，按月連帶給付原告23萬元部
06 分：

07 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
08 第252條有所明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思
09 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
10 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
11 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
12 所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正
13 義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額
14 （最高法院102年度台上字第1606號民事裁判意旨參照）。

15 經查：原告主張依系爭租約第6條第3項之約定，於系爭租約
16 終止後，若黃建鴻未即時遷讓交還房屋，原告得按月向被告
17 請求給付依租金5倍計算之違約金23萬元（4萬6000元x5），
18 黃建鴻自110年12月1日起至本訴提起之111年6月止，共7個
19 月期間，仍持續占有系爭B1房屋，故黃建鴻即應給付原告此
20 期間相當於租金之不當得利及違約金合計161萬元等語。惟
21 觀諸系爭租約之內容約定，兩造所租賃之標的物包含系爭1F
22 及B1房屋，第3年之租金為4萬6000元（含稅），黃建鴻既已
23 將系爭1F房屋返還原告，現僅占用系爭B1房屋；況原告已將
24 系爭1F房屋轉售第三人，系爭B1房屋本身並未有保存登記之
25 情形存在，其價值應不若已有保存登記之建物，111年房屋
26 現值為13萬8800元；且系爭B1房屋之位置係在地下室之位
27 置，商業價值亦顯然與在地面上之合法建物有所落差，故縱
28 使被告有遲延交還系爭B1房屋，造成原告有所損害之情形，
29 其損害所造成之違約損失，本院認亦不至於超過兩造原本所
30 訂立系爭1F房屋、系爭B1房屋合計每月租金4萬6000元之4分
31 之1即1萬1500元，始為合理之金額，是原告繼續無權占用系

01 爭B1房屋所獲得相當租金之不當得利應以1萬1500元計算；
02 至於原告所主張每月違約金部分，本院認應以每月相當於租
03 金之不當得利之百分之30計算即3,450元（1萬1500元X3
04 0%），方屬適當，故原告每月所得請求黃建鴻所給付之系
05 爭B1房屋之相當於租金之不當得利及違約金之總額應為1萬4
06 950（即1萬1500元+3,450元），是原告黃建鴻於10萬4650
07 元（1萬4950元x7），並自111年7月1日起至交還系爭B1房屋
08 之日止，按月給付原告1萬4950元之範圍內，為有理由，應
09 予准許。至於原告逾此範圍之主張及請求，即屬無據，不應
10 准許。另由於原告與黃建鴻所訂之系爭租約於110年1月4日
11 期滿後，兩造所生之權利義務關係，已經消滅，是羅玉玲自
12 無庸就系爭租約之保證人責任，與黃建鴻對原告負連帶給付
13 之責，是原告對於羅玉玲主張及請求部分，應屬無據，不應
14 准許

15 四、綜上所述，原告依系爭租約之約定請求：(一)黃建鴻應給付原
16 告45萬7100元，及自112年12月20日（即原告12年10月11日
17 準備狀送達之翌日）起至清償日止，按週年利率百分之5計
18 算之利息。(二)黃建鴻應將如附圖所標示之地下室交還原告。
19 (三)黃建鴻應給付原告新臺幣10萬4650元，及自民國111年7月
20 23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自
21 民國111年7月1日起至交還前項地下室之日止，按月給付原
22 告新臺幣1萬4950元，為有理由，應予准許。至原告逾此範
23 圍之主張及請求，為無理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所舉證據，經審酌
25 結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘
26 明。

27 六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序
28 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
29 依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促
30 使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無
31 庸為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執

01 行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。至原告敗訴
02 部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

06 法 官 楊忠城

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

13 書記官 巫惠穎