臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北訴字第18號

原　　告　力寶股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　郭文進

訴訟代理人　鍾燿聰

被　　告　波恩體能顧問有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　劉嘉証

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國一百零九年六月四日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬壹仟壹佰零捌元，及如附表二所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）一百十四萬三千三百二十四元，及如附表一所示之利息、違約金。

二、陳述略稱：

㈠緣被告波恩體能顧問有限公司於民國一百零六年十月一日向原告力寶股份有限公司承租臺北市○○區○○○路○段○○○號地下三樓之房屋，雙方訂有公寓大廈租賃契約，租約編號為「力寶-資2-房租-000-0000」（下稱系爭租約），租期自一百零六年十月一日至一百零九年九月三十日止，租賃期間內每月租金計六萬元（支付命令聲請狀誤繕為六千元），被告依系爭租約第三條提供押租金十二萬元交付原告，承租

期間被告應依系爭租約第六條第一項支付每月管理費一萬九千五百二十七元。

㈡詎被告實際上僅承租至一百零八年底即遷離，尚欠原告一百零八年五月租金三千元，及自一百零八年六月至十二月止共七個月租金四十二萬元(計算式：60,000x7＝420,000)，及積欠一百零八年九月起至一百零八年十二月止共四個月管理費七萬八千一百零八元(計算式：19,527x4＝78,108)，合計五十萬一千一百零八元(計算式：3,000＋420,000＋78,108＝501,108)，扣抵押租金十二萬元後，尚餘三十八萬一千一百零八元應給付原告。

㈢又按系爭租約第九條(其他特約事項)第四項約定：「如乙方欠繳租金或水電費等及甲方就本契約所生之債權，對於乙方所有物件，甲方並得自債權發生日起，向乙方按法定利率請求遲延利息及相當於兩倍租金計算之懲罰性違約金。」，則被告應給付懲罰性違約金七十六萬二千二百十六元（計算式：381,108x2＝762,216），並就積欠租金給付法定遲延利息，詳如附表一所示，爰依租賃契約法律關係提起本訴。

三、證據：提出系爭租約影本一件、存證信函及回執影本各一件、新生一一一大樓管理委員會繳費通知單四件、被告公司變更登記表及被告法定代理人戶籍謄本各一件為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，除具狀對支付命令聲明異議外，並未作何聲明或陳述。

理　　由

一、程序方面：

㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但「擴張或減縮應受判決事項之聲明者」，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第三款定有明文。經查，本件原告原起訴請求被告給付二十八萬二千零五十四元，嗣數次擴張後請求一百一十四萬三千三百二十四元及如附表一所示之利息、違約金（參本院卷第六十一頁、第七十三頁），參酌前揭民事訴訟法第二百五十五條第一項第三款規定，程序並無不

合，應予准許。

㈡次按民事訴訟法第四百三十五條第一項規定：「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第四百二十七條第一項及第二項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」。經查，本件原告擴張聲明為訴之追加，訴訟標的金額合計超過五十萬元，除積欠租金三十八萬一千一百零八元外，並以主請求主張積欠租金兩倍共計七十六萬二千二百十六元之高額懲罰性違約金，已非單純請求定期給付之租金，且原告對於本院依前揭法律規定，以裁定改行通常訴訟程序並無意見，故本院裁定改行通常訴訟程序，由原法官繼續審理（參本院一百零九年六月四日言詞辯論筆錄第一頁即本院卷第七十三頁）。

㈢本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依原告聲請由原告一造辯論而為判決。

二、本件原告主張之事實，已據其提出系爭租約影本一件、存證信函及回執影本各一件、新生一一一大樓管理委員會繳費通知單四件、被告公司變更登記表及被告法定代理人戶籍謄本各一件為證，經核對相關證物原本無訛，被告經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀做任何聲明或陳述，堪認原告主張之事實為真實。

三、按民法第四百三十九條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租金。」；次按系爭租約第三條第一項約定：「甲、乙雙方約定租賃期間內每一個月租金新臺幣60,000元整（含稅）」；再按系爭租約第六條第一項約定：「・・・租賃期間內因使用租賃標的物所產生之費用，包括乙方營業所需繳納稅捐、管理費、電話費、清潔費及水、電、瓦斯等費用，概由乙方（即被告）負擔。」；復按系爭租約第九條(其他特約事項)第四項約定：「如乙方欠繳租金或水電費等及甲方就本契約所生之債權，對於乙方所有物件，甲方並得自債

權發生日起，向乙方按法定利率請求遲延利息及相當於兩倍租金計算之懲罰性違約金。」；末按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院十七年上字第一一一八號裁判意旨參照）。

四、經查：㈠被告自一百零八年六月起至十二月止，未給付租金四十二萬元（計算式：60,000×7＝420,000），加計原五月部分尚有租金三千元未清償，及原告代墊一百零八年九月起至十二月之管理費共七萬八千一百零八元（計算式：19,527×4＝78,108），總計被告積欠五十萬一千一百零八元（計算式：420,000＋78,108＋3,000＝501,108），扣除被告已交付押金十二萬元，則原告主張被告尚應給付原告積欠租金三十八萬一千一百零八元及遲延利息，核屬有據；㈡被告雖已於一百零八年十二月底遷離，雙方提前終止租賃關係，然如前所述，被告長期未依約繳付租金，據系爭租約第九條(其他特約事項)第四項之約定，被告自應依上開約定賠償原告二倍租金之懲罰性違約金即十二萬元（計算式：60,000×2＝120,000）；㈢原告雖主張懲罰性違約金應為積欠租金三十八萬一千一百零八元之二倍計算即為七十六萬二千二百一十六元云云，惟參酌系爭租約第九條第四項之文義，應指為每月租金二倍計算之懲罰性違約金，非為積欠租金總額二倍計算違約金，實際上以相當於兩個月租金之金額填補提前終止系爭租約之空租損失，亦較具有正當性，系爭租約就懲罰性違約金之計算既已行諸於文字，並無任何模糊或文意不清之處，則原告主張被告應給付懲罰性違約金係以積欠租金總額二倍計算乙節，即與系爭租約之約定有違，難認為有理由，故原告主張被告應給付懲罰性違約金之總額，於十二萬元之範圍內為有理由，逾此部分之請求則無理由；㈣基上，原告得請求被告給付積欠租金三十八萬一千一百零八元及如附表二所示之利息，另得請求違約金十二萬元，總計被告應給付

原告五十萬一千一百零八元（計算式：381,108＋120,000＝501,108）及如附表二所示之利息。

五、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告一百一十四萬三千三百二十四元，及如附表一所示之利息、違約金，其請求於主文第一項所示之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第七十九條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　2　　日

民　事　庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　7　　月　　2　　日

書　記　官　高秋芬

附表一：

編號	債權本金（新臺幣）	利息計算期間（民國）	利 率（年息）	備　註
1	21,108元	自108年6月1日起至清償日止	5%（註一）	押金120,000-（108年9月至12月管理費78,108元+5月部分租金3,000元+6月份租金38,892元）
2	60,000元	自108年7月1日起至清償日止	5%（註一）	
3	60,000元	自108年8月1日起至清償日止	5%（註一）	
4	60,000元	自108年9月1日起至清償日止	5%（註一）	
5	60,000元	自108年10月1日起至清償日	5%	

		止	（註一）	
6	60,000元	自108年11月1日起至清償日止	5%（註一）	
7	60,000元	自108年12月1日起至清償日止	5%（註一）	
8	762,216元	無	無	懲罰性違約金（註二） 381,108×2＝762,216
租金合計：381,108元、懲罰性違約金762,216元，總計1,143,324元。				
註：一、利息：依民法第203條（法定利率）「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」 二、違約金：按租賃契約第九條(其他特約事項)第四項「如乙方欠繳租金或水電費等及甲方就本契約所生之債權，對於乙方所有物件，甲方並得自債權發生日起，向乙方按法定利率請求遲延利息及相當於兩倍租金計算之懲罰性違約金。」				

附表二：

編號	債權本金（新臺幣）	利息計算期間（民國）	利 率（年息）	備　註
1	21,108元	自108年6月1日起至清償日止	5%（註一）	押金120,000-（108年9月至12月管理費78,108元+5月部分租金3,000元+6月份租金38,892元）
2	60,000元	自108年7月1日起至清償日止	5%（註一）	
3	60,000元	自108年8月1日起至清償日止	5%（註一）	
4	60,000元	自108年9月1日起至清償日止	5%（註一）	
5	60,000元	自108年10月1日起至清償日止	5%（註一）	
6	60,000元	自108年11月1日起至清償日	5%	

		止	（註一）	
7	60,000元	自108年12月1日起至清償日止	5%（註一）	
8	120,000元	無	無	懲罰性違約金（註二） 60,000×2＝120,000
租金合計：381,108元、懲罰性違約金120,000元，總計501,108元。				
註：一、利息：依民法第203條（法定利率）「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」 二、違約金：按租賃契約第九條(其他特約事項)第四項「如乙方欠繳租金或水電費等及甲方就本契約所生之債權，對於乙方所有物件，甲方並得自債權發生日起，向乙方按法定利率請求遲延利息及相當於兩倍租金計算之懲罰性違約金。」				