

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第7077號

原告 典暉科技股份有限公司

法定代理人 陳美玲

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 曹尚仁律師

羅廣祐律師

被告 富氫生物科技股份有限公司

法定代理人 許錦源

訴訟代理人 羅行律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬壹仟伍佰元，及自民國一一一年四月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣捌萬零貳佰壹拾壹元，及自民國一一一年一月二日起至清償日止，按日給付原告新臺幣參拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟肆佰壹拾元，其中新臺幣參仟元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾陸萬壹仟柒佰壹拾壹元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人謝靜芬簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋），租金為每月新臺幣（下同）111,462元，租賃期間自民國110年1月1日起至111年12月31日止。原告向謝靜芬購買系爭房屋後，系爭租約對原告仍繼續存在，原

告遂於110年10月27日，依系爭租約第6條第2項後段約定，以存證信函通知被告提前3個月終止租約且表示原告願依約賠償被告214,350元，原告並於110年12月24日、111年1月28日以存證信函通知被告應於111年1月31日點交房屋並辦理公司登記遷出，但被告直至111年2月23日始將系爭房屋交還原告，且未依約回復原狀，遺留大量雜物在現場，於111年3月4日才將公司登記地址遷出。又被告積欠110年11月、12月、111年1月3個月租金334,386元未付，扣除原告依系爭租約第6條第2項提前終止租約應賠償被告之損失賠償金214,350元，故被告尚應給付原告租金120,036元。為此依系爭租約第19條第2項、第8條第2項、第4條之約定，請求被告自111年2月1日起至111年2月23日交還系爭房屋止，按日加付3倍於每日約定租金共計256,358元之違約金，及廢棄物清運費用31,500元、租金120,036元，並按日加計被告未依約給付租金之逾期罰款1,114元等語。並聲明：(一)被告應給付原告287,858元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告120,036元，及自111年1月1日起至清償日止，按日給付原告1,114元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：原告在承購系爭房屋辦妥產權移轉登記後，因兩造間未能換訂新租約，則原租約仍有效存在，形式上原告非租約當事人，系爭房屋出租人謝靜芬並未依系爭租約第6條通知被告提前終止租約，原告以新業主身分來函通知提前終止租約，因原告非原租約出租人，係越俎代庖，程序上有瑕疵。被告於111年1月31日將系爭房屋騰空遷出並告知原出租人謝靜芬前來接管，未獲置理，謝靜芬和原告當日並未前來接管，為受領遲延。被告於同年1月21日、22日提前搬遷。同年1月31日當天由被告公司董事訴外人何建邦在場等候至下午5時許，因原告拒不接管系爭房屋。依系爭租約第4條約定，被告簽發12張支票予出租人謝靜芬，付清110年全年之租金，故被告已支付110年11月、12月租金。謝靜芬於110年

01 11月退還被告押租金，又將原收之110年11月、12月租金，
02 作為依系爭租約第6條提前終止租約之賠償給付被告等語。
03 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)系爭租約已於111年1月31日合法終止：

07 查原告主張：被告於109年12月28日與謝靜芬簽訂租賃契約
08 書，約定由被告向謝靜芬承租系爭房屋，租賃期間自110年1
09 月1日起至111年12月31日止，每月租金總額為111,462元，
10 租賃保證金為214,350元；原告於110年7月28日與謝靜芬簽
11 訂不動產買賣契約書，約定由原告向謝靜芬購買系爭中正路
12 651號5樓房屋，及同路651之1號5樓、651之2號5樓、651之5
13 號5樓房屋、車位及基地持分，買賣總價款131,020,125元，
14 謝靜芬於110年10月20日將不動產所有權移轉登記予原告之
15 事實，業據原告提出被告不爭執其真正之租賃契約書、不動
16 產買賣契約書、建物所有權狀為證（見本院卷第19至37
17 頁），堪信為真實。則依民法第425條第1項「出租人於租賃
18 物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租
19 賃契約，對於受讓人仍繼續存在」之規定，系爭租約，對於
20 受讓人即原告仍繼續存在，受讓人即當然繼承出租人行使或
21 負擔由租賃契約所生之權利或義務，原出租人不得更行終止
22 契約，請求承租人返還租賃物（最高法院26年上字第365號
23 判例意旨參照）。是原告依系爭租約第6條第2項後段約定：
24 「租賃期限未滿，甲方（即出租人）擬終止租約時，亦應於
25 三個月前通知乙方（即承租人），並以保證金作為乙方之損
26 失賠償金。」（見本院卷第21頁），於110年10月27日以輔
27 仁大學郵局存證號碼93存證信函通知被告提前於111年1月31
28 日終止系爭租約，該存證信函並已於110年10月28日送達被
29 告（見本院卷第39至41頁），即已符合系爭租約第6條第2項
30 後段之約定，應認系爭租約已於111年1月31日經原告合法終
31 止。被告辯稱：原告在承購系爭房屋辦妥產權移轉登記後，

01 因兩造間未能換訂新租約，則原租約仍有效存在，形式上原
02 告非租約當事人，系爭房屋出租人謝靜芬並未依系爭租約第
03 6條通知被告提前終止租約，原告以新業主身分來函通知提
04 前終止租約，因原告非原租約出租人，係越俎代庖，程序上
05 有瑕疵云云，自非可採。

06 (二)茲就原告之各項請求，論述如下：

07 1. 違約金部分：

08 ①按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
09 前段定有明文。又系爭租約第19條第2項約定：「租約期滿
10 或終止，乙方應即遷讓交還租賃標的物，如有逾期，應逕受
11 強制執行遷出，並負擔訴訟費用，乙方並應自發生逾期之日
12 起至租賃標的物遷讓交還甲方接管日止，按日加付參倍於每
13 日約定租金（以月租金依每月30日換算）之違約金與甲方，
14 乙方不得異議。」（見本院卷第22頁）。本件兩造間系爭租
15 約既經原告提前3個月前，於110年10月27日通知被告於111
16 年1月31日終止，系爭租約於111年1月31日已合法終止，則
17 依上揭規定及約定，被告應即遷讓交還系爭房屋予原告。

18 ②被告雖辯稱：被告於111年1月31日將系爭房屋騰空遷出並告
19 知原出租人謝靜芬前來接管，未獲置理，謝靜芬和原告當日
20 並未前來接管，為受領遲延云云，但為原告否認，原告並
21 稱：原告公司位於系爭房屋樓上，被告並未派人通知原告接
22 管，原告於111年1月31日派人前往系爭房屋，現場沒有人，
23 被告至同年2月23日才將系爭房屋交還原告等語，被告嗣雖
24 改稱其於同年1月21日、22日提前搬遷云云，固提出訴外人
25 全佳工程有限公司開立之統一發票2紙為證（見本院卷第187
26 頁），但仍為原告所否認，況被告所辯於同年1月21日、22
27 日提前搬遷或於同年1月31日遷出且告知謝靜芬前來接管未
28 獲置理，縱若屬實，被告既非通知原告點交，復未舉證證明
29 有所辯其董事何建邦於111年1月31日在場等候至下午5時
30 許而遭原告拒不接管之情形，被告又無交還系爭房屋鑰匙或
31 為拋棄占有之意思表示，堪認被告確實有於系爭租約終止

01 後，未即遷讓交還系爭房屋之情形。再查，原告主張：被告
02 於111年2月23日始將系爭房屋交還原告，被告並遺留大量雜
03 物在現場，被告直至111年3月4日才將被告公司登記地址遷
04 出系爭房屋之事實，已據原告提出收據、現場照片、經濟部
05 商工登記公示資料查詢服務公司基本資料為證（見本院卷第
06 51至97頁、第99頁），且觀諸該收據日期為111年2月23日、
07 載明「茲收受新北市○○區○○路000號5樓之鑰匙3串共6支
08 及空調遙控器4支」，並蓋有兩造之公司大小章及有被告公
09 司董事何建邦之簽名（見本院卷第51頁），堪信原告之主張
10 屬實。則原告依系爭租約第19條第2項之約定，請求被告給
11 付自111年2月1日起至同年月23日止按日加付3倍於每日約定
12 租金之違約金11,146元，共計256,358元（計算式：111,462
13 元/30x3=11,146元，元以下捨去，11,146元x23日=256,358
14 元），應屬有據；惟本院審酌被告曾於111年2月8日委由律
15 師以存證信函通知謝靜芬「…本公司於111年1月31日騰空同
16 時即告知謝靜芬前來接管，竟置不理…」，並將副本寄予原
17 告（見本院卷第153至155頁），但被告係於同年2月23日始
18 將系爭房屋及鑰匙、空調遙控器交還原告，且被告於同年3
19 月4日才將被告公司登記地址遷出系爭房屋等情，認原告請
20 求此部分之違約金256,358元，尚屬過高，以15萬元為適
21 當，爰依民法第252條之規定，將此違約金酌減為15萬元。

22 2. 廢棄物清運費用31,500元部分：

23 查原告主張：被告雖於111年2月23日將系爭房屋交還原告，
24 但未依約回復原狀，仍在現場遺留大量雜物，致原告另行委
25 託訴外人永和工程有限公司進行廢棄物清運，支出廢棄物清
26 運費用31,500元之事實，已據原告提出現場照片、永和工程
27 有限公司於111年2月28日開立之廢棄物清運統一發票為證
28 （見本院卷第53至97頁、第101頁），堪信屬實，且依原告
29 提出之現場照片所示，於111年2月23日系爭房屋內仍有桌
30 子、沙發、大型白板等物品（見本院卷第53至97頁），堪信
31 原告為清理被告留置於系爭房屋內之桌子、沙發、大型白板

01 等物品，確實有支出廢棄物清運費用31,500元之必要。是原
02 告依系爭租約第8條第2項：「乙方所有室內固定裝修佈置，
03 於租約期滿不另續約或終止租約時，乙方應無條件自行拆遷
04 回復原狀完成，交還租賃標的物予甲方，並不得毀損建築物
05 及其原有之設備。若乙方屆時不騰清而留置於租賃標的物內
06 之一切裝潢設備及物品，應任由甲方視為廢棄物自行處理，
07 回復原狀及其他各項費用由乙方負擔。…」之約定（見本院
08 卷第21頁），請求被告給付原告廢棄物清運費用31,500元，
09 應予准許。

10 3. 租金部分：

- 11 ①原告主張：被告積欠110年11月、12月、111年1月3個月租金
12 共計334,386元未付之事實，被告固辯稱：依系爭租約第4條
13 約定，被告簽發12張支票予出租人謝靜芬，付清110年全年
14 之租金，故被告已支付110年11月、12月租金等語。查系爭
15 租約第4條約定：「乙方應於本租約期起算之日前，將一年
16 份租金依每月應付金額一次簽發十二張支票予甲方，支票之
17 票載發票日應為依本租約所約定每月租期之起算日。第二
18 年份之租金應比照前述方式，於第一年份最後一期租金兌現前
19 交付甲方。如乙方未給付租金或簽發之支票未兌現時，每逾
20 一日應加付逾期罰款按月租金之百分之一計算之金額…」
21 （見本院卷第20頁），被告雖曾簽發12張租金支票予原出租
22 人謝靜芬，但被告不爭執其已自原出租人謝靜芬處取回110
23 年11月、12月租金支票（見本院卷第160頁），且原告主
24 張：系爭租約110年11月租金支票，雖經謝靜芬提示兌現，
25 但謝靜芬已簽發CA0000000號支票返還被告，並經被告於同
26 年11月24日提示兌現，系爭租約110年12月租金98,187元部
27 分，被告簽發之QD0000000號支票，未經提示兌現，謝靜芬
28 已交還被告，系爭租約之租賃保證金214,350元，雖經謝靜
29 芬提示兌現被告簽發之支票，但謝靜芬已簽發CA0000000號
30 同額支票交付被告，並經被告提示兌現之事實，已據原告提
31 出發票人為謝靜芬、受款人為被告、發票日110年10月31日

01 之CA0000000號、CA0000000號支票2紙為證（見本院卷第179
02 至181頁），堪信屬實。被告嗣雖辯稱：謝靜芬於110年11月
03 間將原收之110年11月、12月租金，作為依系爭租約第6條提
04 前終止租約之賠償給付被告等語（見本院卷第183頁、第205
05 頁），但原告否認謝靜芬退還110年11月、12月租金係賠償
06 被告，且被告既係主張系爭房屋出租人謝靜芬並未依系爭租
07 約第6條通知被告提前終止租約（見本院卷第183頁），則依
08 被告此部分之主張，謝靜芬自無可能於110年11月間對被告
09 為提前終止租約之賠償，被告上開所辯，應無可取。可知原
10 出租人謝靜芬於110年10月20日將系爭房屋所有權移轉予原
11 告，及提示兌現110年11月租金支票後，嗣已簽發CA0000000
12 號支票將110年11月租金返還被告，謝靜芬並已將被告簽發
13 之QD0000000號110年12月租金支票返還被告，被告復未主張
14 或舉證證明曾於何時向原告給付110年11月、12月、111年1
15 月租金，堪認被告並未給付原告110年11月、12月、111年1
16 月租金總額共計334,386元（計算式：111,462元 $\times$ 3=334,386
17 元）。

18 ②然查，系爭租約第3條雖約定每月租金總額為111,462元，但
19 系爭租約第3條亦有約定每月租金總額111,462元，扣除代扣
20 繳稅金11,146元、二代健保補充費2,129元後，實際月支付
21 租金總額為98,187元（見本院卷第20頁），則被告依系爭租
22 約第3條之約定，應實際支付原告之110年11月、12月、111
23 年1月租金總額，應係共計294,561元（計算式：98,187元 $\times$ 3
24 =294,561元），經原告主張以其依系爭租約第6條第2項提前
25 終止租約應賠償被告之損失賠償金214,350元抵銷後，被告
26 尚應實際給付原告之租金應係80,211元（計算式：294,561
27 元-214,350元=80,211元），是原告請求被告給付原告租金
28 80,211元之範圍內，應屬有據，原告逾此範圍之租金請求，
29 則不應准許。

30 4. 未依約給付租金之逾期罰款部分：

31 本件被告積欠原告110年11月、12月、111年1月實際應支付

01 之租金總額294,561元，經原告主張以其依系爭租約第6條第
02 2項提前終止租約應賠償被告之損失賠償金214,350元抵銷
03 後，被告尚積欠原告租金80,211元迄今仍未清償之事實，已
04 詳如前述，則依系爭租約第4條：「…支票之票載發票日應
05 為依本租約所約定每月租期之起算日…如乙方未給付租金或
06 簽發之支票未兌現時，每逾一日應加付逾期罰款按月租金之
07 百分之一計算之金額…」之約定（見本院卷第20頁），被告
08 應自111年1月2日起至清償日止按日給付按月租金之1%計算
09 之逾期罰款。本院審酌本件被告未依約履行其應給付原告租
10 金之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收
11 入及租金轉投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率之狀
12 況，原告所受損害難謂重大，認原告請求被告按日給付逾期
13 罰款1,114元，顯屬過高，應予酌減為按日以35元計算之逾
14 期罰款為適當。

15 (三)綜上所述，原告依系爭租約第19條第2項約定請求被告給付
16 違約金15萬元，並依系爭租約第8條第2項約定請求被告給付
17 廢棄物清運費31,500元，共計181,500元及自起訴狀繕本
18 送達翌日即111年4月1日起至清償日止按年息5%計算之法定
19 遲延利息，暨原告依系爭租約第4條約定，請求被告給付租
20 金80,211元，及自111年1月2日起至清償日止按日給付逾期
21 罰款35元之範圍內，洵屬有據，應予准許。原告逾此範圍之
22 請求，則不應准許。

23 四、從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付181,500
24 元及自111年4月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨
25 原告請求被告給付80,211元，並自111年1月2日起至清償日
26 止按日給付逾期罰款35元之範圍內，為有理由，應予准許，
27 原告逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

28 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡
29 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
30 定，應依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為
31 假執行，核無不合，爰酌定相當擔保併宣告之。至原告敗訴

01 部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁
02 回。

03 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
04 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
05 附此敘明。

06 七、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
07 第79條，判決如主文。

08 八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第4 項所示金額
09 。

10 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

11 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

12 法 官 羅富美

13 計 算 書：

14 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
15 第一審裁判費	4,410元	
16 合 計	4,410元	

17 以上判決正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
19 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

21 書記官 陳鳳嫻