

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第8519號

原告 中興電工機械股份有限公司

法定代理人 江馥年

訴訟代理人 王自強

被告 新禾電子有限公司

兼

法定代理人 林達祥

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告新禾電子有限公司及被告林達祥應連帶給付原告新臺幣299,756元，及自民國114年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣9,560元，由被告負擔3,085元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣299,756元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。經查，兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）並於第11條合意以本院為第一審管轄法院，是本院就本件自有管轄權。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之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255條第1項但書第3款亦有明

01 定。查原告起訴時原聲明：「(一)被告新禾電子有限公司（下
02 稱被告公司）應將門牌號碼為新北市○○區○○路000號4樓
03 之辦公房屋騰空謙讓返還原告。(二)被告公司應將公司所在地
04 登記地址自上址辦理遷出登記。(三)被告公司應給付原告新臺
05 幣（下同）189,904元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按年息5%計算之利息。(四)被告公司及被告林達祥應連
07 帶給付原告523,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按年息5%計算之利息。」，嗣於本院114年11月7日具
09 狀變更前開第3、4項聲明為：「(三)被告公司應給付原告66,5
10 56元，及自民國114年10月16日起至清償日止，按年息5%計
11 算之利息。(四)被告公司及被告林達祥應連帶給付原告862,40
12 0元，其中523,600元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息；餘338,800元自準備程序狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第
15 83頁），核與上開規定相符，復於同年月27日言詞辯論期日
16 與被告達成遷讓合意，當庭撤回前開第1、2項聲明（見本院
17 卷第104頁），應予准許，合先敘明。

18 二、原告主張：被告公司邀被告林達祥任連帶保證人，於112年6
19 月向伊承租新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房
20 屋），並簽訂系爭租約，約定租賃期間自112年8月16日起至
21 115年8月15日止，每月給付租金66,000元，詎被告公司自11
22 3年11月起即未依約繳付租金及水電管理費等相關費用，致
23 多筆應收帳款逾期核銷，伊乃於114年4月18日以存證信函向
24 被告公司終止租約，被告公司依約應自翌日遷出，並將將工
25 商登記地址遷離，返還系爭房屋予原告，惟被告公司並未如
26 期遷出，且至114年10月31日止，被告公司尚積欠租金、車
27 位租金及水電管理費共66,556元，伊遂依系爭租約第8條第
28 1、2項約定沒入被告公司繳付之押租保證金198,000元為懲
29 罰性違約金，被告公司並應自114年4月19日起至遷讓系爭房
30 屋之日止，按日連帶給付兩倍日租金4,400元【計算式：（6
31 6,000÷30）×2=4,400】與原告（計算至114年10月31日為19

01 6天，共計862,400元），為此依系爭租約提起本訴等語。並
02 聲明：如變更後聲明所示。

03 三、被告則以：原告違反民法第430、432條規定，被告在租約存
04 續期間多次向原告反映請求修繕系爭房屋，均遭原告以修繕
05 成本高為由拒絕，且自114年1月起水電費均由被告自行向台
06 電繳納，原告所述不實；被告繳納租金，原告長期未開立發
07 票，甚於發票備註欄書寫「四月終止合約」等不實備註，是
08 原告帳務及財報紀錄明顯不實，又被告於本院調解程序時明
09 確表示「願意搬遷」，惟工廠搬遷需2至3個月工程期，並非
10 惡意占用，目前已覓得新廠房預計可於115年1月15日點交完
11 成。系爭房屋屋況具有嚴重瑕疵，使用價值低落，原告請求
12 之相當於租金不當得利不應以約定租金計算，且請衡量係原
13 告違約在先（拒絕修繕、拒開發票、誤導性發票、不當威
14 脅），被告非惡意不搬遷等情，酌減懲罰性違約金金額等語
15 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 四、本院之判斷：

17 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
18 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
19 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
20 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
21 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
22 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
23 項、第2項、第455條前段分別定有明文。又無權占有他人之
24 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
25 如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，
26 為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決
27 意旨參照）。

28 (二)經查，原告主張被告公司簽訂系爭租約後，自113年11月起
29 開始未定期依約繳付租金及水電管理費等相關費用，原告於
30 114年4月18日寄發存證信函，載明自即日起終止租約，請求
31 被告公司遷出系爭房屋，新禾電子公司業於同日收受等情，

01 業據原告提出與所述相符之系爭租約、龜山大崗郵局第0000
02 65號、第000122號存證信函暨回執、帳款明細表等件（見本
03 院卷第19至45頁）為證，此為被告所不爭執，應堪信實。觀
04 諸系爭租約第3條第4款載有：乙方（即被告公司）逾期未繳
05 付租金，甲方（按原告）得逕行終止租約之約定，同租約第
06 8條亦載明「一、除本契約另有約定外，乙方違反本契約任
07 一約定，經甲方以書面通知乙方改善，壹個月後仍不見改善
08 或改善不完全時，甲方有權隨時終止本契約，乙方應立即遷
09 出，將租賃標的物交還甲方，並負責清償應負擔費用，甲方
10 並得沒收乙方繳存之保證金，乙方不得異議。二、甲方依約
11 通知或依第3條第4款逕行終止租約或租約期滿，乙方仍未交
12 還租賃目標物時，甲方除依前項規定沒收其所繳存之保證金
13 外，自終止租約或租約期滿之翌日起，乙方應支付兩倍租金
14 之違約金並賠償甲方因此所受之損失。」各等語（見本院卷
15 第21、23頁），是原告主張終止系爭租約，即屬有據，則兩
16 造簽訂之系爭租賃契約應已於114年4月18日經原告合法終
17 止。兩造間之租賃關係既已終止，被告公司即無繼續占有系
18 爭房屋之合法權源，是原告依前開規定請求被告公司給付占
19 用時相當於租金之不當得利，自非無據。被告雖以前詞置
20 辯，惟未舉證以實其說，既經原告否認，是其所辯，即難憑
21 取。

22 (三)次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
23 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
24 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
25 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
26 決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行
27 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
28 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
29 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
30 度台上字第1631號判決要旨參照）。押租金依其性質與內容
31 乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠

01 償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，
02 依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履
03 行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租
04 金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返
05 還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義
06 務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相
07 當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等
08 時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。次按押租
09 金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消
10 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
11 租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年台上字第1569
12 號判決意旨參照）。原告雖主張被告公司繳納之保證金198,
13 000元，係依系爭契約第8條第1、2項規定直接沒收，並非扣
14 抵，惟依前開說明，押租金為發生當然抵充之效力，是原告
15 主張沒入，並無可取；原告復陳明被告公司後續自行匯款，
16 經扣抵計算至114年11月15日尚積欠租金66,556元，是此應
17 扣除前開押金198,000元，經扣除後，已無剩餘（計算式：6
18 6,556－198,000＝-131,444），故原告請求積欠租金為無理
19 由。

20 (四)第按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
21 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
22 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
23 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
24 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
25 害之賠償總額；民法第250條第1項、第2項定有明文。又約
26 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252
27 條亦有明文。至於當事人約定之違約金否過高，須依一般客
28 觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能
29 依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若所約
30 定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並
31 不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。尤應衡酌債

01 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
02 約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號、82年度台
03 上字第2529號判決意旨參照）。查系爭租約第8條載明：

04 「一、除本契約另有約定外，乙方違反本契約任一約定，經
05 甲方以書面通知乙方改善，壹個月後仍不見改善或改善不完
06 全時，甲方有權隨時終止本契約，乙方應立即遷出，將租賃
07 標的物交還甲方，並負責清償應負擔費用，甲方並得沒收乙
08 方繳存之保證金，乙方不得異議。二、甲方依約通知或依第
09 三條第四款逕行終止租約或租約期滿，乙方仍未交還租賃目
10 標物時，甲方除依前項規定沒收其所繳存之保證金外，自終
11 止租約或租約期滿之翌日起，乙方應支付兩倍租金之違約金
12 並賠償甲方因此所受之損失。」、第3條第4項約定：「乙方
13 逾期未繳付租金，每逾一日應加付每期租金百分之一之逾期
14 違約金，逾期達卅天時，甲方得逕行終止本契約，乙方應即
15 遷出並將所欠租金連同違約金，其他應負擔費用及賠償甲方
16 所受之損失全部付清，如不能付清時，甲方得在保證金內扣
17 償或向乙方保證人追索求償。」等語（見本院卷第21至25
18 頁），且系爭契約業經原告於114年4月18日終止，被告公司
19 仍未遷出系爭房屋，一如前述，則原告依上開約定請求被告
20 公司給付違約金，固非無據，惟本院衡酌目前社會經濟處於
21 存款低利率之狀況，且此段期間原告除未能使用收益系爭房
22 屋之損失之外，尚難認有其他高額損害，認原告請求按日給
23 付兩倍日租金之違約金，依一般通念尚屬過高，應予酌減為
24 按日給付日租金1倍之違約金即2,200元為適當（計算式：6
25 6,000元÷30日=2,200元），則本件違約金計算應依原告主
26 張自114年4月19日起至114年10月31日止，共計196日，被告
27 公司應給付431,200元（計算式：2,200元×196日=431,200
28 元），再扣除前開押租金131,444元，則被告公司尚應給付
29 原告299,756元（計算式：431,200－131,444=299,756）。

30 (五)另按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債
31 務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第27

01 2條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年
02 台上字第1426號民事判決意旨參照）。查系爭租約第10條既
03 已約定：「乙方應覓妥經甲方同意之保證人，連帶保證乙方
04 履行本契約各項條款，倘乙方違約或不能履行本合約之各項
05 條款時，乙方保證人願依本約負連帶賠償責任…。」等語
06 （見本院卷第25頁），被告林健祥身為系爭租約之連帶保證
07 人，依前開說明，自須就承租人被告公司所負之金錢債務負
08 連帶給付責任。

09 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
16 條定有明文。本件係以支付金錢為標的，且屬無確定期限
17 者，則依前揭法律規定，原告請求被告給付懲罰性違約金遲
18 延利息，應自金額確定日之隔日即114年11月1日起計算至清
19 償日止，按年息5%計算之遲延利息，是原告於此部分之請求
20 即屬有據，至逾此範圍之法定遲延利息請求，容有所誤，不
21 應准許。

22 五、綜上，原告依系爭租約，請求被告公司及被告林達祥應連帶
23 給付原告299,759元，及自民國114年11月1日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍
25 之請求，則無理由，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
27 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

28 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
29 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟
31 費用額為9,560元（第一審裁判費），其中3,085元由被告負

01 擔，餘由原告負擔。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

03 臺北簡易庭 法 官 林振芳

04 上列正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
06 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

09 書記官 蔡凱如