臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第2156號

原　　告　聚川企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　江仁傑

訴訟代理人　王世平律師

被　　告　紳華精密科技有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　吳明龍

被　　告　吳杰修

　　吳林津奈

共　　同

訴訟代理人　林懿君律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣764,343元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔16%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣764,343元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告紳華精密科技有限公司（下稱紳華公司）前向原告承租址設桃園市○○區○○路000巷00號廠房（下稱系爭廠房），並辦理公司營業及工廠登記，約定租期自民國111年6月16日起至113年6月15日止，每月租金新臺幣（下同）294,000元（含稅），被告紳華公司應於每月16日前給付，雙方並簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約）為憑。又因上開地址之廠房為兩造共同使用，故約定水費部分雙方共用水表，電費部分則共用電號00-00-0000-000號電表（下稱

A電表），及被告紳華公司獨立使用電號00-00-0000-000號分電表（下稱B電表），分擔金額約定由原告先行繳納後開立發票，再向被告紳華公司請款。詎被告紳華公司疑因經營不善，租金及水電費之給付多所遲延及短付，嗣被告紳華公司負責人即被告吳明龍於112年9月6日向原告表示於同年11月30日提前終止系爭租約，惟被告於112年11月29日搬離後，迄今仍未依約辦理點交，並遺留物品尚未處理，辦公隔間亦未復原，更積欠以下費用：㈠112年11月16日起至30日止之租金147,000元；㈡提前終止租約之懲罰性違約金588,000元；㈢租金遲延給付之違約金461,580元；㈣未依約返還系爭廠房之違約金2,352,000元；㈤積欠水費7,386元、水費遲付之違約金58,724元；㈥積欠A電表電費194,899元、B電表電費71,058元、A電表電費遲付之違約金246,460元、B電表遲付之違約金589,037元，共4,716,144元，屢經原告催討均置之不理。又吳明龍及被告吳杰修、吳林津奈均為系爭租約之連帶保證人，自應就上開金額與被告紳華公司負連帶清償責任。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應連帶給付原告4,716,144元。

二、被告則以：被告不爭執被告紳華公司尚積欠原告租金147,000元、水費7,386元、B電表電費71,058元，共225,444元，惟原告前向被告紳華公司收取56萬元之租賃保證金，被告得以此與上開積欠原告之費用抵銷，自無再給付其他款項予原告之義務。又原告固於112年12月間以存證信函請求被告紳華公司完成點交及給付提前終止違約金、水電費，然未提及被告紳華公司積欠原告租金，足見原告已就積欠租金於租賃保證金中予以扣除抵銷，而就水電費部分，原告亦未於上開存證信函中告知確切數額，且迄未就此定期催告被告履行，被告紳華公司自不生給付遲延之責，原告尚不得請求被告給付違約金。再者，縱認被告紳華公司尚須給付原告提前終止租約之懲罰性違約金、租金遲延給付之違約金、未依約返還系爭廠房之違約金、水電費遲付之違約金；惟被告紳華公司已

於112年11月29日自系爭廠房搬遷完畢，原告已得就系爭廠房為使用收益，被告紳華公司並未造成原告損害，且原告迄今均無法具體說明因被告提前終止系爭租約所受之損失究竟為何，抑或被告未遷出廠房登記對其造成若何損害，則原告請求高額違約金，顯有失情理之平，請求法院將違約金酌減至零。此外，被告紳華公司尚有租賃保證金334,556元未請求返還，另原告亦有A電表溢收被告電費718,592元，被告紳華公司亦得與原告本件請求抵充或抵銷，並願再給付原告一個月租金28萬元作為彌平兩造紛爭之和解金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第165頁背面）

㈠被告紳華公司前於111年6月9日向原告承租系爭廠房，雙方簽立系爭租約為憑，約定租期為2年，自111年6月16日起至113年6月15日止，每月租金應於16日繳納，租金為28萬元，加計5%加值型營業稅後為294,000元。而原告已收受被告紳華公司交付之租賃保證金56萬元，迄今並未返還。

㈡系爭廠房為兩造共同使用，約定水費部分雙方共用，電費部分則區分雙方共用A電表，及被告紳華公司獨立使用B電表。

㈢原告之員工王麗敏製作原證5之收據簿，書寫每期應付費用金額，並均有被告紳華公司員工之簽名。

㈣被告紳華公司於112年9月6日向原告表示將遷址搬家即於112年11月30日提前終止系爭租約，經原告同意。被告已支付至112年11月16日前之租金。

㈤原告於112年12月7日寄發原證3存證信函催告被告紳華公司辦理點交及處理遺留物，並繳納提前終止之違約金及積欠之水電費用。被告吳明龍於112年12月19日以通訊軟體LINE發送原證4之訊息。

㈥系爭廠房嗣於113年4月1日由訴外人次元光電有限公司（下稱次元光電公司）承租。該公司負責人於113年6月30日以通訊軟體LINE發送原證10、11訊息，向原告員工徐晧綸要求加

快廠登進度。

㈦桃園市政府於113年9月25日廢止被告紳華公司位於系爭廠房之工廠登記。

㈧被告紳華公司尚積欠原告112年11月16日起至同年月30日止之租金147,000元、112年7月至11月水費7,386元、112年10至11月B電表電費71,058元，共225,444元。

四、兩造於本院115年8月12日言詞辯論期日，協議簡化本件爭點如下（見本院卷第166頁）：

㈠原告請求被告連帶給付如本院卷第41頁附表三所示4,716,144元，有無理由？

㈡被告紳華公司抗辯以租賃保證金56萬元、溢繳電費718,592元等債權，與原告本件請求抵充或抵銷，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠關於原告請求被告連帶給付如本院卷第41頁附表三所示4,716,144元部分：

1.關於請求租金147,000元、水費7,386元、B電表電費71,058元部分：

原告主張被告紳華公司積欠112年11月16日起至同年月30日止之租金147,000元、112年7月至11月水費7,386元、112年10至11月B電表電費71,058元，共225,444元等情，為被告於本院審理中所不爭執，如兩造不爭執之事實㈧所示，故原告此部分之請求應予准許。

2.關於請求A電表電費194,899元部分：

原告主張被告紳華公司積欠A電表112年10月份電費158,878元、11月份電費36,021元，共194,899元等情，業據提出通訊軟體LINE截圖、費用收據簿在卷可稽(見本院卷第19至25頁背面），就此證人即原告公司會計王麗敏於本院審理中亦結證稱：費用收據簿係伊所製作，伊製作完成後會連同伊製作如本院卷第87頁以下的電費明細表及伊拍的電表照片，一起拿給被告紳華公司會計看，紳華公司的房租或電費入帳後，伊就會在費用收據簿上蓋付訖二字，並寫

上日期，而被告紳華公司是依照伊寫的金額去付款等語（見本院卷第125頁背面），核與兩造不爭執之事實㈢相符，而觀諸費用收據簿關於A電表112年10月份、11月份部分，確實均未蓋有「付訖」二字，且原告於112年12月19日以前揭通訊軟體LINE傳送112年11月之電費發票予被告紳華公司，紳華公司讀取訊息後僅表示歉意，而未就發票上所載之電費金額爭執，足見被告紳華公司確未給付此部分之費用，故原告請求被告紳華公司給付積欠A電表電費194,899元，核屬有據，應予准許。

3.關於請求違約金部分：

⑴系爭租約第3條第2項前段、第3項約定：每期應繳納上一個月租金，並於每月16日前轉帳至金融機構；如乙方（即被告紳華公司，下均同）逾期3日未支付租金時，雙方協議依每日1%利息做為懲罰金至結清為止。第11條約定：本契約於期限屆滿前，乙方得終止租約。依前項約定得終止租約，乙方應於3個月前通知甲方（即原告，下均同），並賠償甲方2個月租金額之懲罰性違約金。第12條第1項、第2項前段、第3項約定：租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將廠房返還出租人並遷出戶籍或其他公司、工廠相關登記，遷出登記未完成者亦視為廠房未返還；前項廠房之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續，並經出租人開立點交證明書始屬完成點交；承租人未依第一、二項規定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之懲罰性違約金至雙方共同完成點交為止。第14條第5項約定：積欠費用自催告日起依總金額每日1%利息作為懲罰性違約金至繳清為止。又按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當

事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院114年度台上字第800號判決意旨參照）。

⑵茲就原告請求之違約金，逐項審酌如下：

①關於提前終止租約之違約金部分：

原告主張系爭租約之租期自111年6月16日起至113年6月15日止，然被告紳華公司於112年9月6日向原告表示將遷址搬家，並於112年11月30日提前終止系爭租約，故原告依系爭租約第11條約定，得向被告紳華公司請求提前終止租約之2個月租金額之懲罰性違約金等語，此亦為兩造於本院審理中所不爭執，如兩造不爭執之事實㈣所示。就此本院審酌系爭租約原定租期為2年，而被告紳華公司至提前終止時止已承租逾1年5個月，原告已取得相當期間之租金收益，且被告紳華公司於終止前將近3個月即告知原告，雖未完全符合提前3個月通知之約定，然已使原告有一定期間得預為安排後續出租事宜，並經原告同意終止，尚非毫無預告即突然終止系爭租約；又系爭廠房嗣於113年4月1日即由次元光電公司承租，如兩造不爭執之事實㈥所示，是原告於系爭租約原定期限屆滿前，已得藉由另行出租取得租金收益；是綜合被告紳華公司已履行租約之期間、提前通知之情形、原告重新安排出租所受之不利益及後續出租情形，兼衡懲罰性違約金督促履約之目的，認原告請求相當於2個月租金之違約金588,000元，尚屬過高，應酌減為相當於1個月租金之294,000元，始為適當。至被告請求酌減至零，則未兼顧其提前終止系爭租約對原告所生契約利益之影響及上開違約金之懲罰性質，尚無足採。從而，原告此部分之違約金請求，於294,000元範圍內為有理由，逾此部分則無理由。

②關於租金遲延給付之違約金部分：

原告主張被告紳華公司自111年6月間起至112年11月間止，迭有租金遲延給付之情形，依系爭租約約定，得請求被告紳華公司給付違約金共計461,580元等語，業據原告提出遲延違約金明細表及費用收據簿在卷可參（見本院卷第8、21至25頁），且經互核費用收據簿所記載被告紳華公司遲付租金之情形，與遲延違約金明細表記載之內容相符，且已符合系爭租約第3條第3項所定逾期3日未支付租金之要件。就此本院審酌系爭租約約定按每日1%計算懲罰性違約金，換算週年利率達365%，且隨遲延期間累積，所生違約金顯屬高額；又依原告提出之違約金明細表，被告紳華公司先前各期租金雖有遲延給付情形，惟遲延期間多為數日至十餘日，且租金嗣均已給付，原告因而受影響者，主要為各該期間之租金資金使用利益，而未見原告受有其他損害；然被告紳華公司多次未依約按期給付租金，且末期租金147,000元迄未給付，亦不能認其違約之情節全屬輕微。是綜合衡酌各期租金之金額、遲延期間、嗣後給付情形、原告如獲按期給付所得享有之利益，及懲罰性違約金督促履約之目的，認原告請求之租金遲延給付違約金461,580元尚屬過高，應酌減為20,000元，始為適當。

③關於未依約返還系爭廠房之違約金部分：

原告主張與被告紳華公司於112年11月30日提前終止系爭租約後，紳華公司遲未回復原狀，除於系爭廠房遺留垃圾及廢棄物外，亦未會同辦理點交，且未辦理工廠廢止登記，依系爭租約第12條第1項、第2項前段、第3項約定，得請求被告紳華公司給付未返還系爭廠房期間即112年12月1日起至113年3月31日止，共4個月期間相當月租金額及相當月租金額一倍之懲罰性違約金共計2,352,000元（每月294,000元x4個月x2）等語，

並提出郵局存證信函、掛號郵件收件回執、通訊軟體對話紀錄、工廠登記公示資料、桃園市政府廢止工廠登記函文在卷為佐（見本院卷第17、18、20、26、27頁），且被告紳華公司迄至113年9月25日始廢止於系爭廠房之工廠登記，亦為兩造不爭執之事實㈦所示。就此本院審酌系爭租約第12條第3項所定未返還期間之相當月租金額，係於租約終止後，因承租人未依約履行返還義務而應給付，其目的在填補出租人因未能及時收回租賃物所受損害，應認具有損害賠償總額預定性違約金之性質；至另加計相當月租金額一倍之部分，則明定為懲罰性違約金。並考量被告紳華公司雖遲未完成點交及辦理工廠廢止登記，依約即應負違約責任，惟其已於112年11月29日搬離系爭廠房，並非持續占用廠房而使原告完全無法使用收益，且原告嗣於113年4月1日已將系爭廠房另行出租他人，足見被告未履行上開義務對原告後續使用收益之影響，尚非等同於廠房全部遭占用之情形；然被告遲未完成返還程序及廢止工廠登記，仍影響原告後續利用之安排，並使原告須處理工廠登記廢止事宜，亦不宜全予免除其責任。是就損害賠償總額預定性違約金部分，衡酌被告紳華公司已實際搬離系爭廠房及原告使用收益受影響之程度，認原告請求4個月相當月租金額共1,176,000元，尚屬過高，應酌減為294,000元；就懲罰性違約金部分，兼衡被告紳華公司遲未完成點交及廢止工廠登記之違約情節，與督促履約之必要，認原告請求1,176,000元亦屬過高，應酌減為294,000元。從而，原告此部分之請求，於588,000元範圍內為有理由，逾此部分則不應准許。

④關於A電表、B電表及水費遲延給付之違約金部分：

原告主張因被告紳華公司遲付水費、A電表電費及B電表電費，依系爭租約第14條第5項約定，得請求被告紳

華公司給付A電表電費遲延給付違約金246,460元、B電表電費遲延給付違約金589,037元，及水費遲延給付違約金58,724元等語，固據原告提出遲延違約金明細表及費用收據簿在卷可考（見本院卷第8、21至25頁），且經互核費用收據簿所記載被告紳華公司遲付水電費之情形，與遲延違約金明細表記載之內容相符，而被告紳華公司仍有部分水電費迄未給付之情形，亦如本院前所認定；惟系爭租約前揭約定就此部分違約金之請求，既有先行催告之要件，原告自應就各筆費用之催告及其時點負舉證之責。而查，原告主張於112年12月19日以通訊軟體LINE向被告紳華公司催繳A電表112年11月份電費36,021元等情，有對話截圖在卷可稽（見本院卷第19頁），是被告紳華公司經催告仍未給付，原告就此請求被告紳華公司給付違約金，應屬有據；惟審酌原告主張按每日1%計算之違約金36,741元顯屬高額，並衡量被告紳華公司欠費金額、遲延期間、原告資金使用利益及督促履約之目的，認原告此部分之請求應酌減為2,000元，始為適當。至其餘遲延給付所生違約金部分，原告雖主張以兩造不爭執之事實㈤所示之存證信函催告被告紳華公司給付，此情亦據證人即原告公司副總經理徐晧綸證述在卷（見本院卷第84頁）；然觀諸該存證信函僅概括要求清償「其他水電等相關費用」（見本院卷第17頁），尚無從確認其所催繳之具體費用範圍。又費用收據簿部分欄位雖有被告紳華公司員工之簽名，然未記載交付日期，且依證人王麗敏前揭所述亦未具體說明各筆費用之請款時點，至多僅能證明費用計算之內容，自不足以證明各該費用於原告請求之違約金計算期間內，已經催告而仍未給付。是原告請求A電表電費遲延給付違約金，於2,000元範圍內為有理由，逾此部分及B電表電費、水費遲延給付違約金之請求，則不應准許。

4.綜上，本件原告可請求被告紳華公司給付之金額為1,324,343元（計算式：147,000＋7,386＋71,058＋194,899＋294,000＋20,000＋588,000＋2,000＝1,324,343）。

㈡關於被告紳華公司抗辯以租賃保證金56萬元、溢繳電費718,592元等債權，與原告本件請求抵充或抵銷部分：

1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院115年度台上字第306號判決意旨參照）。查系爭租約第4條約定，被告紳華公司如有未繳付之款項，原告得直接自租賃保證金中扣除，不足部分得另行請求給付或賠償（見本院卷第13頁）。又原告得向被告紳華公司請求給付之金額為1,324,343元，業如本院前所認定，且被告紳華公司於系爭租約成立時已依約交付原告租賃保證金56萬元，迄未返還，亦為兩造於本院審理中所不爭執，如兩造不爭執之事實㈠所示，則系爭租約既已經兩造合意終止，如兩造不爭執之事實㈣所示，上開租賃保證金自應抵充被告紳華公司所負欠之租賃債務。是被告紳華公司抗辯應扣除租賃保證金56萬元，洵屬有據，應予准許。則經抵充後，原告得請求被告紳華公司給付之金額為764,343元（計算式：1,324,343－560,000＝764,343）。

2.次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。是被告紳華公司抗辯以溢繳電費之債權與原告本件請求抵銷，自應就該債權存在之事實負舉證責任。又被告紳華公司抗辯原告就A電表溢收電費718,592元等語，固據提出原告製作其上記載與發票差額為718,592元之A電表電費結算表在卷為憑（下稱系爭結算表，見本院卷第74頁）。惟證人王麗敏於本院審理中就此已結證稱：系爭結算表係伊所製作，原告與被告紳華公司

向依雙方談好之條件收取電費，然被告紳華公司法定代理人迭表示原告收取之電費過高，伊遂於雙方會議後依被告要求以每度0.71元之優惠價格計算差距為718,592元，並非如被告法定代理人所稱之200萬餘元，但該次會議後原告有同意被告紳華公司折讓12,374元，分五期折讓；伊之前計算之金額，都是依被告法定代理人與原告公司副總討論後之每度電費金額去計算，被告紳華公司都有全額支付等語（見本院卷第123至125頁），核與證人徐晧綸於本院審理中結證稱：關於原告與被告紳華公司共用之A電表電費分擔，係由伊與被告紳華公司法定代理人協商如何計算，因為原告係在系爭租約簽立後，始知悉被告紳華公司需要大額電力，會造成基本費增加，每年固定檢修費也會增加，所以需要雙方協商如何分攤電費，而被告紳華公司法定代理人資力狀況不佳時，也會向原告表示金額過高，伊會再與被告公司法定代理人進行協商，達成共識後就以該算法計算，並無被告紳華公司溢繳電費718,592元之情形等語情節相符（見本院卷第82頁背面至第83頁），已難單以系爭結算表遽認被告紳華公司有溢繳A電表電費718,592元之情。此外，被告就此部分之抗辯亦未再舉證以實其說，應認被告此部分之抗辯尚屬乏據，則被告此部分抵銷之抗辯，自無足採。

㈢按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付責任者而言，此就民法第272條規定連帶債務之文義觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號判例意旨參照）。查本件被告吳明龍、吳杰修、吳林津奈為被告紳華公司就系爭租約之連帶保證人，有系爭租約在卷可憑（見本院卷第16頁），則原告併請求被告吳明龍、吳杰修、吳林津奈就被告紳華公司應給付764,343元，負連帶清償責任，亦屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告連帶給付764,343元，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，

應予駁回。又本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告其預供擔保得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　年　　10　　月　　15　　日

桃園簡易庭　法　官 陳振嘉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　年　　10　　月　　15　　日

書記官　廖沛瑄