

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第794號

原告 林文彬
被告 泰揚美饌股份有限公司

法定代理人 吳政璋

被告

兼 上一人

訴訟代理人 牟得真

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告泰揚美饌股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號、桃園市○○區○○路000○0號房屋騰空遷讓返還予原告；並應將公司登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○路000號辦理遷出登記。

被告應連帶給付原告新臺幣514,862元，及自民國114年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國114年5月27日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣163,842元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔80%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限，此為民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款所明
02 定，簡易訴訟程序依民事訴訟法第436條第2項亦適用之。查
03 本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應連帶自門牌號碼桃園
04 市○○區○○○路000號及382之1號1樓、2樓房屋（下合稱
05 系爭房屋）遷離，將系爭房屋回復原狀後返還原告，並將公
06 司登記地址遷移。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）37
07 8,053元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息。(三)被告應連帶自民國114年4月16日起
09 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告273,070元。(四)
10 願供擔保，請准宣告假執行。（本院卷第3頁）；嗣於本院
11 審理時變更為：(一)被告泰揚美饌股份有限公司（原名泰揚美
12 饌有限公司，於113年9月30日變更為泰揚美饌股份有限公
13 司，下稱泰揚美饌公司）應將門牌號碼桃園市○○區○○○
14 路000號、382之1號房屋（範圍同上述系爭房屋）遷讓返還
15 原告；泰揚美饌公司應將公司登記地址自桃園市○○區○○
16 ○路000號辦理遷出登記。(二)被告應連帶給付原告516,475
17 元，及自民國114年6月18日起至清償日止，按週年利率5%
18 計算之利息。(三)被告自兩造租約終止翌日起至遷讓返還系爭
19 房屋之日止，應連帶按月給付原告273,070元。(四)願供擔
20 保，請准宣告假執行。（本院卷第22頁反面），核原告上開
21 所為變更，係基於同一租賃契約之基礎事實所生，而擴張或
22 減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

23 貳、實體部分

24 一、原告主張：泰揚美饌公司前於112年7月14日向伊承租伊所有
25 之系爭房屋，雙方訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），
26 租賃期間自112年9月16日起自117年9月15日止，租金每月13
27 6,535元（含稅），押金250,000元，由被告負責向稅捐稽徵
28 機關繳納扣繳稅款及二代健保補充保費，租金支付方式為泰
29 揚美饌公司應於每月16日前開立支票繳納租金，其後應於每
30 年1月15日前，1次開立1年份月期租金支票共12張交付原
31 告，逐月兌現，並由被告牟得真（下稱牟得真）擔任連帶保

01 證人，泰揚美饌公司亦將公司登記於門牌號碼桃園市○○區
02 ○○○路000號，詎泰揚美饌公司自113年12月16日起即未再
03 依約給付租金，經原告多次催促，被告均置之不理，至114
04 年5月26日止，已積欠租金共732,736元，加計114年2至4月
05 之電費33,739元，扣除押租金250,000元後，被告尚積欠51
06 6,475元。原告於114年3月18日寄發存證信函催告被告應於5
07 日內給付積欠租金，該存證信函於同年月18日、同年月19日
08 分別經被告簽收，迄未獲置理。原告依系爭租約第5條約
09 定，爰以起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示。
10 因系爭租約已終止，請求泰揚美饌公司遷讓返還系爭房屋，
11 並將公司登記辦理遷出登記。另系爭租約終止後，泰揚美饌
12 公司仍不遷出而繼續使用系爭房屋，爰依系爭租約第5條約
13 定，請求被告自系爭租約終止之日起至遷讓返還系爭房屋之
14 日止，按月連帶給付違約金273,070元。為此爰依民法第439
15 條、第440條第1項、第2項前段、第455條前段規定、系爭租
16 約及連帶保證之法律關係提起本訴，並聲明：如上變更後之
17 聲明所示。

18 二、被告則以：對原告訴之聲明第1項、第2項沒有意見，惟請求
19 酌減違約金等語。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張泰揚美饌公司以牟得真為連帶保證人，兩造於112
22 年7月14日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，租
23 賃期間自112年9月16日起自117年9月15日止，共計5年，每
24 月租金含稅136,535元，押金250,000元，由被告負責向稅捐
25 稽徵機關繳納扣繳稅款及二代健保補充保費，租金支付方式
26 為泰揚美饌公司應於每月16日前開立支票繳納租金，其後應
27 於每年1月15日前，1次開立1年份月期租金支票共12張交付
28 原告，逐月兌現，並由牟得真擔任連帶保證人，被告自113
29 年12月16日起未再給付租金，經原告寄發存證信函催告後，
30 迄未繳納，扣抵押租金後，迄今欠租已逾2個月，泰揚美饌
31 公司迄至本件辯論終結時尚占有系爭房屋等節，有系爭租約

01 及存證信函、回執在卷可稽（本院卷第7至12頁），復為被
02 告所不爭執（本院卷第22頁），堪信為真實。

03 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
04 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
05 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
06 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
07 定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
08 民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前
09 段分別定有明文。經查，被告自113年12月16日起未再繳納
10 任何租金，嗣原告於114年3月18日以存證信函通知被告應於
11 收受存證信函5日內繳清所欠租金，然被告收受上開存證信
12 函後迄今仍未給付等情，業經本院認定如前，揆諸前揭規
13 定，被告既已遲延支付租金達2個月之租額，並已經原告定
14 相當期限催告支付租金，而被告猶未支付，應認原告主張其
15 再以本件起訴狀繕本之送達即於114年5月26日（本院卷第17
16 頁、第19頁）合法終止系爭租約等語，洵屬有據，且為被告
17 所不爭執（本院卷第23頁），堪予認定。

18 (三)原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

- 19 1.按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應
20 返還租賃物」；系爭租約第5條約定：「……乙方（即泰揚
21 美饌公司，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即原告，下
22 同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋恢復原狀交還甲
23 方……」；系爭租約第8條後段約定：「乙方於交還房屋時
24 應負責回復原狀」。
- 25 2.本件系爭租約終止後，被告無正當權源占用系爭房屋，原告
26 請求泰揚美饌公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及請
27 求泰揚美饌公司應將公司設立地址自門牌號碼桃園市○○區
28 ○○○路000號辦理遷出登記，均屬有據，自應准許。

29 (四)原告請求被告所欠租金、電費部分：

30 系爭租約第3條約定：「租金計算方式：每月新台幣應稅13
31 6,535元，乙方不得藉任何理由拖延或拒納（電費及自來水

費另外)」，又系爭租約第5條前段約定：「乙方應於訂約時交付甲方新台幣25萬元整作為押租保證金……」，押租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。經查，原告主張被告尚積欠113年12月16日起至114年5月26日共5個月11日租金未給付，則被告積欠租金共計應為731,123元【計算式：136,535元 5 + (11 3 1) 136,535元 = 731,123元，小數點以下四捨五入】，加計被告尚未給付之114年2月至4月電費33,739元，業據原告提出電費單為證（本院卷第24頁），且為被告所不爭執（本院卷第22頁反面），則原告尚得請求被告給付之租金、電費，應抵充被告前已交付之押金，故原告得請求被告給付之金額，應為514,862元（計算式：租金731,123元 + 電費33,739元 - 押租金250,000元），則原告請求被告給付積欠租金、電費共514,862元，即屬有據；逾此金額之請求，為無理由。

(五)原告請求被告給付每月2倍租金之違約金部分：

- 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號裁判先例意旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。
- 2.經查，系爭租約第5條約定：「……乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋恢復原狀交還甲方，……，甲方並得自原定到期日起算按月向乙方請求原租金2倍之違約月租金至搬遷完了之日止，乙方及連帶保證人

01 丙方（即牟得真）絕無異議」。 (本院卷第7頁反面)，係
02 以確保債務履行為目的，約定被告在泰揚美饌公遲延返還系
03 爭房屋時所應支付之違約金，別無原告另得請求被告賠償之
04 約定，依民法第250條第2項規定，應視為因不於適當時期履
05 行債務所生損害之賠償總額，性質上屬於賠償總額預定性之
06 違約金。又泰揚美饌公司於租賃關係消滅後，無正當權源繼
07 續占有系爭房屋，致原告不能使用系爭房屋而受有損害，此
08 不能使用房屋之損害金額相當於租金金額，本院審酌原告因
09 泰揚美饌公司未依約返還系爭房屋所受損害應為其租金收益
10 及利息損失，併參考民法第205條規定當事人依法得請求之
11 最高約定週年利率為16%及兩造之利益損害等一切情狀，認
12 原告因泰揚美饌公司未如期返還系爭房屋可請求被告連帶給
13 付每月之懲罰性違約金應按租金1.2倍計算始為適當，原告
14 請求按租金2倍計算之違約金即屬過高，應予酌減。

15 3. 又本件系爭租約已於114年5月26日終止，是原告請求被告應
16 自系爭租約終止翌日即114年5月27日起至騰空返還系爭房屋
17 之日止，按月連帶給付違約金163,842元（計算式：136,535
18 元 \times 1.2倍=163,842元）部分，應予准許。逾此部分，則無
19 理由，應予駁回。

20 四、綜上所述，原告依民法第439條、第440條第1項、第2項前
21 段、第455條前段規定、系爭租約及連帶保證之法律關係，
22 訴請將泰揚美饌公司遷讓返還系爭房屋及將其公司登記自門
23 牌號碼桃園市○○區○○○路000號辦理遷出變更登記；請
24 求被告連帶給付514,862元，及自114年6月18日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息；請求被告自114年5月27日
26 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付違約金163,84
27 2元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，
28 應予駁回。

29 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，
30 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
31 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁

01 回。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
03 段、第2項。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

05 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日

12 書記官 徐于婷