臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第571號

原　　告　助友雷射科技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　許建淙

訴訟代理人　許庭暐

被　　告　璨隆精密有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　郭錦煌

被　　告　蔡佳錫

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告璨隆精密有限公司、蔡佳錫應連帶給付原告新臺幣1,923,696元，及其中新臺幣1,323,696元，被告璨隆精密有限公司自民國115年5月8日起；被告蔡佳錫自民國115年4月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告璨隆精密有限公司、蔡佳錫應自民國115年3月26日起至被告璨隆精密有限公司清償積欠之租金新臺幣600,000元之日止，按日連帶給付原告新臺幣6,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告璨隆精密有限公司、蔡佳錫連帶負擔39%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項及第2項已屆期部分得假執行。但被告璨隆精密有限公司、蔡佳錫如以新臺幣1,923,696元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

被告蔡佳錫經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第49頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：伊前於民國112年4月25日與被告璨隆精密有限公司（下稱璨隆公司）簽立租賃契約（下稱系爭契約）並經公證，約定由璨隆公司向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），原約定租期自112年6月1日至117年5月31日止，每月租金為新臺幣（下同）200,000元，後伊與璨隆公司因故於115年2月2日另簽立終止契約書（下稱系爭終止契約），約定璨隆公司應於115年3月2日返還系爭房屋予伊，然璨隆公司返還系爭房屋時遺留廢油桶、庫板、天花板、垃圾等雜物，故伊與璨隆公司於115年3月2日另簽立保證書（下稱系爭保證契約），以確保璨隆公司應負清償積欠之租金、違約金及回復原狀費用之責，且被告郭錦煌及蔡佳錫亦於系爭保證契約簽名並同意負連帶保證人之責任，惟伊後續多次催討被告上開費用皆未獲置理，為此爰依系爭契約及系爭保證契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告連帶給付伊114年12月至115年2月積欠之租金600,000元、計算至115年3月25日之違約金3,240,000元、廢油混合物清運費用143,200元、回復原狀之拆除清運費用420,000元、115年1月至3月之水電費186,867元，及自115年3月26日起至清償日止，按日連帶給付60,000元之違約金等語，並聲明：㈠被告應連帶給付原告4,590,067元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應自115年3月26日起至清償日止，按日連帶給付原告60,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠璨隆公司部分：伊對於積欠之租金600,000元不爭執，水電

費則因115年3月2日即已返還系爭房屋，故水電費計算之時點應特定至返還系爭房屋之日，且原告與璨隆公司於115年2月2日已合意終止系爭契約，系爭契約已歸於消滅，原告自不得再依據系爭契約請求違約金等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡郭錦煌部分：伊僅為璨隆公司之登記負責人，實際負責人為蔡佳錫，雖系爭保證契約上有伊之簽名，然伊係以璨隆公司法定代理人之身分簽名，而非同意作為系爭保證契約之連帶保證人等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢蔡佳錫則經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、查原告主張其前於112年4月25日與璨隆公司簽立系爭契約並經公證，約定由璨隆公司向其承租系爭房屋，原約定租期自112年6月1日至117年5月31日止，每月租金為200,000元，系爭契約第3、13、14條分別約定：「...每一個月為一期乙方（即璨隆公司）應於每年5月31日以前交付一年十二期支票十二張交甲方（即原告）按月兌現，...，乙方所開立之租金期票倘有退票限於當日以現金補足，若未於當日補足除按每逾一日應加付十分之一月租金計算遲延違約金外；...」、「...，乙方營業上必須繳納之稅捐及水電費由乙方自行負擔。」、「乙方遷出租賃房屋時，如遺留傢俱雜物不搬者，視為廢棄物聽由甲方處理，如需清運費用由乙方負擔，...」。後原告與璨隆公司於115年2月2日簽立系爭終止契約，約定璨隆公司應於115年3月2日返還系爭房屋，璨隆公司返還系爭房屋時遺留遺留廢油桶、庫板、天花板、垃圾等雜物，原告後續再與璨隆公司於115年3月2日簽立系爭保證契約，並於115月3月18日及同年月20日前催告郭錦煌及蔡佳錫應盡速清償租金、清運費用及水電費等情，業據提出與其所述相符之公證書、系爭契約、系爭終止契約、系爭房

屋於出租前及璨隆公司返還系爭房屋時之照片、系爭保證契約及原告與郭錦煌、蔡佳錫之對話紀錄截圖為證（見本院卷第12至25頁），是此部分事實，堪信為真。

四、原告主張璨隆公司積欠系爭房屋之租金及水電費，且於返還系爭房屋時遺留廢油桶等雜物，且郭錦煌及蔡佳錫應負連帶保證責任，故請求被告連帶給付積欠之租金、水電費、違約金及清運費用等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：㈠原告請求璨隆公司負因租賃系爭房屋而積欠之租金、水電費、違約金及回復原狀費用之責，郭錦煌及蔡佳錫則應負上開費用之連帶保證責任，有無理由？㈡原告各請求項目有無理由？茲敘述如下：

㈠璨隆公司及蔡佳錫應負因租賃系爭房屋而積欠之租金、水電費、違約金及回復原狀費用之責及連帶保證責任；郭錦煌則無須負上開費用之連帶保證責任：

1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院109年度台上字第511號判決意旨參照）。

2.經查，系爭保證契約第2條約定：「欠款與費用結清責任：乙方（即璨隆公司）確認目前尚有租金、水電費、違約金、修繕費或其他應負費用尚未結清。...」，系爭保證契約第4條旁則有手寫筆跡記載：「蔡佳錫先生負第四條之連帶保證責任」，並有蔡佳錫之簽名（見本院卷第23頁），是璨隆公司及蔡佳錫即應負因租賃系爭房屋而積欠之租金、水電費、違約金及回復原狀費用之責及連帶保證責任。

3.至原告雖主張系爭保證契約第4條約定負責人應負連帶保證責任，且簽立系爭保證契約時郭錦煌為負責人，當時郭錦煌及蔡佳錫皆在場，意思是該2人皆應負連帶保證責任云云。

然細譯系爭保證契約第4條雖約定：「乙方負責人郭錦煌同意就本保證書所載之一切債務與責任，負連帶清償責任...」，然該條約定旁有手寫筆跡記載由蔡佳錫負第4條約定之連帶保證責任業如前述，且系爭保證契約之連帶保證人欄位原以電腦打字記載之「郭錦煌」部分亦遭手寫塗銷，旁邊並有手寫改為蔡佳錫之筆跡，連帶保證人之簽名欄位並有蔡佳錫之簽名，而郭錦煌僅有於系爭保證契約之璨隆公司負責人欄位簽名處簽名及蓋章（見本院卷第23頁），是本院綜合上開記載內容，認兩造已同意郭錦煌不須負系爭保證契約原以電腦打字記載之第4條約定之負責人連帶保證責任，原告此部分主張，應不可採。

㈡原告各請求之項目有無理由，分述如下：

1.積欠之租金600,000元部分：

原告主張璨隆公司積欠114年12月至115年2月之租金計600,000元，有系爭契約、系爭保證契約及原告與郭錦煌、蔡佳錫之對話紀錄截圖為證（見本院卷第13至14、23至25頁），璨隆公司對此亦不爭執（見本院卷第43頁），是原告此部分主張，應屬有據。

2.廢油混合物清運費用143,200元及回復原狀之拆除清運費用420,000元部分：

原告主張璨隆公司返還系爭房屋時遺留廢油桶、庫板、天花板、垃圾等雜物，應而支出廢油混合物清運費用及回復原狀之拆除清運費用，依系爭契約第14條約定及系爭保證契約向璨隆公司及蔡佳錫請求上開費用，並提出系爭契約、系爭保證契約、報價單、估價單及發票為證（見本院卷第13至14、23、26至27、51頁），璨隆公司對此亦不爭執（見本院卷第48頁背面）。依據原告提出之發票，回復原狀之拆除清運費用為420,000元，廢油混合物清運費用則為122,850元（見本院卷第51頁），原告亦自陳於清運過程中發現部分廢油桶為空油桶，故廢油混合物清運費用有減少等語（見本院卷第48頁背面），是原告此部分得請求之金額應為542,850元（計

算式：420,000＋122,850），逾此部分之請求，則屬無據。

3.115年1月至3月之水電費186,867元部分：

原告雖主張璨隆公司積欠115年1月至3月之水電費，故依系爭契約第13條約定及系爭保證契約向璨隆公司及蔡佳錫請求上開費用，並提出繳費憑證為證（見本院卷第28至31頁）。查系爭房屋115年1月至3月之水電費分別為64,729元（計算式：9,978＋54,751，見本院卷第28至29頁）、59,917元（計算式：52,917＋7,000，見本院卷第28至29頁）、62,221元（計算式：53,763＋8,458，見本院卷第30至31頁），然115年3月之水電費之計費期間為115年2月3日至3月5日，共31日，而璨隆公司於115年3月2日即已返還系爭房屋，故原告僅得請求至115年3月2日水電費，即180,846元（計算式：64,729＋59,917＋〈62,221×28÷31〉＝180,846，四捨五入至整數），逾此部分之請求，則屬無據，尚難准許。

4.計算至115年3月25日之違約金3,240,000元及自115年3月26日起至璨隆公司清償積欠之租金之日止，按日連帶給付60,000元之違約金部分：

⑴按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，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害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為

損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

⑵查系爭契約第3條約定若璨隆公司未能於繳交租金當日補足積欠租金，每逾1日應加付10分之1月租金計算之遲延違約金乙節，業經本院認定如前，則原告請求璨隆公司及蔡佳錫連帶給付違約金，於法有據。然如依上開約定，每逾1日之違約金應為20,000元（計算式：200,000×1／10），則114年12月租金之違約金部分，自應繳交日115年1月1日計算至115年3月25日，已經過83日，共計1,660,000元（計算式：20,000×83）；115年1月租金之違約金部分，自應繳交日115年2月1日計算至115年3月25日，已經過52日，共計1,040,000元（計算式：20,000×52）；115年2月租金之違約金部分，自應繳交日115年3月1日計算至115年3月25日，已經過24日，共計480,000元（計算式：20,000×24），共計3,180,000元（計算式：1,660,000＋1,040,000＋480,000）。自115年3月26日得請求之違約金，則為每日60,000元（計算式：200,00×3），本院衡酌璨隆公司於115年3月2日即已返還系爭房屋，並未再繼續無權占有系爭房屋，然該違約金數額每日達租金之10分之1，即每月之違約金約達租金之3倍，且每月遲繳租金之違約金依系爭契約之約定可疊加，原告亦已另請求積欠之租金、水電費及清運費用，足見原告因璨隆公司違約所受之損害與其得請求之前開違約金顯然不成比例，應認前開約定之違約金顯然過高，兼衡原告清理璨隆公司遺留於系爭房屋之雜物應需相當期間，此期間將使原告受有不能轉租系爭房屋或自行使用收益之損失，且璨隆公司因積欠原告租金、水電費、清運費用等費用，造成原告需訴訟請求被告給付上開費用，以及日後恐有聲請法院強制執行之必要，而需支出額外之訴訟、執行相關費用；再考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，以及系爭房屋附近地點之情況等因素，本院認原告得請求至115月3日25日止之違約金部分，應以600,000元為適當；自115年3月26日起至璨隆公司清償積欠之

租金600,000元之日止按日應給付之違約金部分，則以每日6,000元為適當。爰依職權酌減之。

⑶至璨隆公司雖抗辯其與原告於115年2月2日已合意終止系爭契約，原告不得再依據系爭契約請求違約金云云，並以系爭終止契約為證（見本院卷第15頁）。查系爭終止契約第1條雖約定：「甲乙雙方（即原告及璨隆公司）雙方於民國112（中間部分內容遭印章遮蓋無法辨識）所簽訂之『房屋租賃契約書』，雙方合意終止之。」（見本院卷第15頁），然簽立時點晚於系爭終止契約之系爭保證契約第2條約定璨隆公司目前仍有租金、水電費、違約金、修繕費或其他應負費用尚未結清乙節，業經本院認定如前，可認原告及璨隆公司就系爭契約違約金之規定部分，並未合意終止，是璨隆公司此部分抗辯，應無足採。

5.從而，原告依系爭契約及系爭保證契約得向璨隆公司及蔡佳錫請求給付之金額為1,923,696元（計算式：600,000＋542,850＋180,846＋600,000＝1,923,696）；自115年3月26日起至璨隆公司清償積欠之租金600,000元之日止按日應給付之違約金部分，則為每日6,000元。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對璨隆公司及蔡佳錫之請求支付清運費用、水電費及違約金等債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則璨隆公司及蔡佳錫應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之部分，併請求自起訴狀繕本送達璨隆公司及蔡佳錫之翌日即115年5月8日起、4月24日起（見本院卷第34、36頁）至清償日止，按週

年利率5%計算之利息，同屬有據。

六、次按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，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害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。次按違約金如為損害賠償預定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。經查，系爭契約第3條僅記載：「若未於當日補足除按每逾一日應加付十分之一月租金計算遲延違約金」(見本院卷第13頁)，並無特別約定，是該違約金之性質應視為損害賠償總額預定性質，且依前揭說明，原告已不能就積欠之租金600,000元再請求遲延利息，故本件利息部分，原告僅得請求如主文第一項所示之利息，其餘請求即屬無據，應予駁回。

七、綜上所述，原告依系爭契約及系爭保證契約之法律關係，請求璨隆公司及蔡佳錫給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

八、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，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權及璨隆公司之聲請，宣告璨隆公司及蔡佳錫如預供相當擔保，得免為假執行。另原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，自應駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　13　　日

桃園簡易庭　法　官　廖承剛

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　　7　　月　　13　　日

書記官　黃冠臻