

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壠簡字第590號

原告 鉦麒開發建設有限公司

法定代理人 孫熙勝

訴訟代理人 葉俊龍

被告 卡司吧股份有限公司

法定代理人 崔庭軒

鄭其泓

張永彥

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年11月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣拾貳萬伍仟元，及自一百零八年五月四日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰貳拾元，由被告負擔新臺幣壹仟參佰參
拾肆元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解
散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以
董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人
時，不在此限；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公
司負責人。此見公司法第24條、第25條、第322條、第8條
之規定自明。又公司解散後，應進行清算程序，在清算完結
前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結
後，公司之人格始得歸於消滅（最高法院76年度台上字第12
75號判決意旨參照）。準此，倘如清算人之職務實質上尚未
終了，而先向法院聲報清算程序終結，縱經法院准予備查，
亦應認為清算程序尚未終結，清算人於清算範圍內，仍有代
表公司為訴訟上及訴訟外一切行為之權。經查，被告業經新

01 北市政府於民國108年3月27日以新北府經司字第10880204
02 01號函核准解散登記在案（見本院個資卷），復查無被告之
03 呈報清算系屬資料，堪認被告迄今尚未完成清算，其法人格
04 尚未消滅；又查無被告陳報另行選任清算人之資料，依前揭
05 說明，自應由被告之董事崔庭軒、鄭其泓、張永彥為其清算
06 人，並於清算之範圍內為被告之法定代理人。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
08 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
09 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，為民事訴訟法第
10 255條第1項但書第2款、第3款、第7款所明定。又不變
11 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴
12 之變更或追加，同法第256條復有明定。；原告於判決確定
13 前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，
14 應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞
15 向法院或受命法官為之。民事訴訟法第256條、第262條第
16 1項、第2項分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為
17 ：（一）被告應給付原告21萬元整，及自租金應繳日翌日起
18 至清償日止，按週年利率19%計算之利息；（二）被告應給
19 付原告賠償金及土地清除處理費共11萬元整，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（
21 三）願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院108年11月7日
22 言詞辯論審理中更正聲明為：（一）被告應給付原告違約金
23 32萬元（押租金30萬元抵充積欠租金21萬元、土地處理費5
24 千元，剩餘8萬5千元，原請求違約金40萬5千元，扣除8
25 萬5千元後為32萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按週年利率5%計算之利息；（二）請依職權宣告假
27 執行。（見本院卷第91頁反面至92頁），經核原告上開所為
28 ，核屬於訴之變更與補充及更正訴之聲明中陳述錯誤部分，
29 ，揆諸前揭規定，並無不法，自應准許。再查原告於108年
30 9月25日以民事補陳狀向本院具狀追加被告之股東林玉娟，
31 及被告之法定代理人兼股東鄭其泓、崔庭軒、張永彥等人為

被告（見本院卷第76頁），復又撤回前開追加之被告林玉娟等人（見本院卷第91頁反面），經核原告為前開撤回時，追加之被告均未就本案為言詞辯論，是依前揭說明，此部分撤回亦屬合法，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於107年5月15日出租其坐落於桃園市○○區○○段○○○ ○號之土地（下稱系爭土地）與被告供營業之用，兩造並訂定租賃契約（下稱系爭租約），約定1.租賃期間自107年6月1日至114年11月30日，每月租金10萬5千元應於每月5日前給付，若有遲延應自清償日之翌日起給付按週年利率19%計算之遲延利息；2.任一造欲中止系爭租約，應於1個月前通知相對人，若少於1個月須給付相當於1個月租金之違約金；3.任一方於未屆系爭租約期間1/2前中止系爭租約者，應賠償對方相當於押租金全部之違約金；被告並於簽約時給付原告30萬元之押租金。詎被告自108年2月起即未給付租金，經原告催繳積欠之租金及水、電、網路等費用，兩造於108年2月27日約定於同年3月11日前清償積欠之108年2、3月租金，並簽立承諾書為憑，豈料被告復於108年3月20日通知原告自108年3月31日起終止系爭租約，被告除應清償積欠之108年2、3月租金共21萬元（計算式：10萬5千元×2月＝21萬元）外，由於108年3月31日終止系爭租約，不僅尚未達系爭租約期間1/2，亦違反應於1個月前通知原告終止租約之約款，是依系爭租約，被告應給付原告相當於押租金30萬元之違約金，暨相當於1個月租金10萬5千元之違約金；又系爭租約終止後，被告並未清除其遺留於系爭土地之金屬螺絲，依系爭租約約款，原告應得請求被告給付清除費用5千元，上開金額合計62萬元（計算式：21萬元＋30萬元＋10萬5千元＋5千元＝62萬元）；而以本件押租金抵銷前開積欠租金及違約金、土地清償處理費後，被告尚應給付原告32萬元之違約金，為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被

告應給付原告違約金32萬元（押租金30萬元抵充積欠租金21萬元、土地處理費5千元，剩餘8萬5千元，原請求違約金40萬5千元，扣除8萬5千元後為32萬元），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；（二）請依職權宣告假執行

二、被告則以：對積欠租金21萬元及系爭租約已於108年3月31日終止之事實不爭執，惟就未於1個月前通知原告終止系爭租約所生之違約金，應扣除108年3月20日至同年3月31日之部分；原告於系爭租約終止後尚未返還押租金30萬元，故被告主張以押租金30萬元抵銷前揭租金及違約金債務；且被告並未造成原告實際上損失，本件違約金過高，請求予以酌減等語，資為抗辯。

三、原告主張兩造訂有系爭租約，而被告未依約給付租金，並於上開時間通知原告終止系爭租約，且被告於簽約時交付原告之押租金30萬元至今尚未返還等事實，除被告應給付原告違約金之數額外，業據其提出系爭租約契約書、承諾書、兩造存證信函等件影本、系爭土地現場照片、建林鐵工廠估價單翻拍照片為證（見本院卷第7至22頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真。

四、原告復主張依系爭租約約款，被告除應清償積欠之租金21萬元外，尚須給付原告40萬5千元之違約金，及5千元之清除費用，合計62萬元，以本件押租金30萬元抵銷後，尚須給付原告32萬元，經被告否認，並以前辭置辯，則本件爭點厥為：（一）系爭租約終止後，被告是否負擔相當於押租金30萬元之違約金？；（二）原告以被告未於1個月前終止系爭租約，應給付相當於1個月租金之違約金10萬5千元，有無理由？；（三）被告以原告尚未返還之押租金30萬元主張抵銷，有無理由？

（一）承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。民法第439條定有明文。又系爭租約之租金應於每月5日前以現金逕行匯入；乙方（即被告）

未依本契約規定於每月租金應繳日之翌日起，乙方應加付遲延利息，其遲延利息按年利率百分之十九，按遲延天數計算給付予甲方（即原告）。此見系爭租約第3條第1項、第2項約定自明。經查，被告積欠原告108年2、3月之租金業經認定如前，依前揭租約約定，被告係分別自108年2月5日及同年3月5日起負擔遲延利息，則原告於前揭範圍內，請求被告清償積欠之租金共21萬元（計算式：10萬5千元×2月＝21萬元），及自108年年3月12日起至清償日止，按週年利率19%計算之利息，應有理由。

（二）契約存續期間內，若任一方擬提前終止租約時，須於一個月前以手機、簡訊、Line通訊軟體或書面等任何一種方式通知對方，若通知時間不足一個月而提前終止租約者，可歸責之一方應賠償對方一個約租金；若任一方於簽約後違約不租者或租約履行未屆滿本契約租賃期間二分之一即提前終止租約者，可歸責之一方須賠償對方押租金之全部為賠償金；前兩項違約金請求權得同時行使。此見系爭租約第6條第1項第1、2、4款約定自明。經查：

1. 被告於108年3月20日通知原告自同年3月31日起終止系爭租約之事實，業經認定如前，有違前揭應於1個月前通知終止系爭租約之約款無疑，而系爭租約租賃期間係自107年6月1日至114年11月30日，被告終止之時點顯未達租賃期間1/2，原告請求被告應分別依前揭系爭租約約款給付之賠償金，應屬有據。
2. 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；此見民法第250條規定自明。經查，前揭約款所定「賠償金」，係於未依系爭租約約款所定期間或提前終止時，「可歸責」之一方應負擔之賠償金，核

其目的為填補他方可能因提前終止系爭租約或猝然終止租約所生損害，及租約終止後所生系爭土地清除處理費及其他衍生費用之總擔保，復依系爭租約第6條第4款以「違約金」指稱同條前款次之賠償金，堪認前開約款所訂之賠償金，應屬損害賠償總額預定性違約金無疑，先予敘明。

3. 復查依前揭約款，被告因未於1個月前通知原告終止系爭租約，應負擔相當於1個月租金之違約金10萬5千元，本院審酌被告僅於10日前通知原告終止系爭租約，顯不足供原告先行尋覓系爭土地之承租人，從而令原告於租約終止後受有租金損失，即令原告即時覓得承租人，亦須倉促清除並整理系爭土地以供出租，致原告受有額外支出清除、搬運費用等損害，是原告此部分請求應屬合理；至於被告辯稱雖未於1個月前通知原告終止系爭租約，惟仍提前10日履行通知義務，故應依比例減少此部分違約金等情，固非無據，惟查本件違約金約款目的既在填補被告單方猝然終止租約可能對原告所生損害，而訂定1個月之緩衝期，本院審酌原告尋覓承租人、新租約磋商及簽訂、清除土地等行為均須一定期間，且能否順利進行受到商用地市場需求等兩造不可控制之因素影響，尚難以被告已於終止系爭租約日前相當期間通知原告，逕認原告所受之損失可逐日降低，是被告前揭抗辯應不足採，併予敘明。

4. 再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。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。查原告主張被告於未滿系爭租約期間1/2提前終止，依系爭租約應負擔押租金全額之違約金30

萬元，本院審酌系爭租約期間長達7年，僅因一方於未達1/2之期間即3年6個月內終止系爭租約，遽令提前終止之一方負擔近每月租金3倍之違約金，顯屬過苛，依前揭說明，酌減此部分違約金至相當於1個月租金10萬5千元；綜上所述，被告應負擔之違約金共計21萬元（計算式：10萬5千元+10萬5千元=21萬元）。

5. 末按原告於系爭租約終止後，為清除被告遺於系爭土地之壁虎支出清除費5千元，核其性質屬可歸責於被告之事由，未履行系爭租約回復原狀義務所生之損害，是原告此部分主張亦有理由，應予准許。

（三）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。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。此見民法第334條第1項規定自明。又乙方應於訂約時，應交予甲方30萬元，作為押租金。前開押租金於租約期滿而雙方未續租，或於終止租約時，乙方須先結清至點交日時所使用之水、電等相關費用，且土地全部遷空、回復原狀並點交返還土地予甲方確認無誤後，最遲須在15日內無息返還押租保證金予乙方。此見系爭租約第3條第4項約定亦明。經查：

1. 被告於簽訂系爭租約時交付原告押租金30萬元，於系爭租約終止後原告亦未返還與被告，業經認定如前，經核系爭租約終止後，被告已將系爭土地上營業所需物品搬遷完畢，原告亦已清除遺留於系爭土地之壁虎，有前揭系爭土地現場照片為憑，且為兩造所不爭執，堪認系爭土地已回復原狀並點交返還與原告無疑，而被告積欠之水、電、網路等相關費用，核其性質為被告於使用系爭土地期間應向提供前開服務之第三人繳納，屬系爭租約之附隨義務，被告未清償前揭費用所生之損害，為本件違約金擔保之範圍，原告不得以被告尚未清償前揭費用而拒絕返還本件押租金，是原告負有押租金30萬元之返還義務，堪以認定。

01 2.復查本件原告於本院審理中自承：本件押租金是履行契約
02 的擔保，包含租金給付及承租物損害部分等語（見本院卷
03 第66頁反面），是本件押租金既為被告債務不履行損害賠
04 償之擔保，且與本件租金及清除費債務屬同種給付，兩造
05 間並無不能抵銷之特約，亦無不能抵銷之情事，依前揭規
06 定，被告主張以本件押租金30萬元，作為抵充遲納之租金
07 21萬元及清除費5千元之抵銷抗辯，均屬有據，而原告於
08 本院108年11月7日言詞辯論期日中亦於押金抵充積欠租
09 金及清除費用5千元後，僅請求違約金部分，聲明變更已
10 如前述，附此敘明。

11 3.又本件違約金已酌減至21萬元如前所述，依前揭說明，本
12 件押租金抵銷前開租金後所餘8萬5千元（計算式：30萬
13 元－21萬元－5千元＝8萬5千元）部分，亦可合法抵銷
14 本件違約金，是原告得請求被告給付之違約金，應以12萬
15 5千元為限（計算式：21萬元－8萬5千元＝12萬5千元
16 ），逾此部分之請求，則屬無據。

17 （四）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
18 ；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
19 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
20 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第
21 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查
22 系爭租約係於108年3月31日終止，本件違約金債務應於
23 同年4月1日屆清償期，依前揭規定，原告於此範圍內請
24 求自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止之遲延利息，自
25 屬有據；復查本件起訴狀繕本係於108年5月3日補充送
26 達於被告法定代理人，有本院送達證書3份附卷可稽（見
27 本院卷第29至31頁），依民事訴訟法第137條第1項規定
28 ，係於同日對被告生送達之效力，是原告就本件違約金12
29 萬5千元請求自108年5月4日起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息，為有理由。

31 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項

，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定就被告敗訴部分宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1項有明文。經查本件第一審裁判費為3,420元，本院審酌原告勝訴金額為12萬5千元，佔起訴請求金額39%（計算式：12萬5千元÷32萬元=0.39，小數點第二位以下四捨五入），是依上開規定，認應由被告負擔1,334元（計算式：3,420元×0.39=1,334元，小數點以下四捨五入），餘由原告負擔，爰就訴訟費用部分諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 108 年 11 月 28 日
中壢簡易庭 法官 方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十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 108 年 11 月 28 日
書記官 張季容