

宣 示 判 決 筆 錄

108年度北簡字第4696號

原 告 緯拓貿易有限公司
法定代理人 葉伯璋
訴訟代理人 張世興律師
複代理人 張人志律師
被 告 三漾旅店有限公司
法定代理人 李韋毅
被 告 頂崎實業股份有限公司
法定代理人 李韋毅
共 同
訴訟代理人 廖珀璿
被 告 陳珍珍
訴訟代理人 張金潤
蘇柏瑞律師

上列當事人間 108年度北簡字第4696號遷讓房屋等事件，於中華民國108年7月15日言詞辯論終結，同年8月7日下午4時在本院臺北簡易庭第一法庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 郭力菁
書記官 陳黎諭
通 譯 楊智順

朗讀案由兩造均未到。

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領，記載於下：

主 文

被告三漾旅店有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號三樓之房屋遷讓交還原告。

被告三漾旅店有限公司應給付原告新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百零八年四月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百零八年四月一日起至返還上開房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹萬參仟元之違約金。

被告陳珍珍應給付原告新臺幣壹佰伍拾陸萬元，及如附表一所示

之利息起算日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息。
被告頂崎實業股份有限公司應給付原告新臺幣參拾玖萬元，及自
民國一百零七年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之六計
算之利息。

前開給付金錢之債，如其中一人給付，另二人於給付範圍內免給
付義務。

訴訟費用新臺幣肆拾捌萬伍仟陸佰壹拾陸元，由被告負擔其中新
臺幣肆拾貳萬貳仟肆佰捌拾陸元，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。被告三漾旅店有限公司如以新
臺幣肆仟陸佰玖拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項得假執行。被告陳珍珍如以新臺幣壹佰伍拾陸萬元
為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項得假執行。被告頂崎實業股份有限公司如以新臺幣
參拾玖萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序部分：

一、被告三漾旅店有限公司（下稱三漾公司）、頂崎實業股份有
限公司（下稱頂崎公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期
日到場，核無民事訴訟法第 386 條所列各款情事，爰依原告
之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
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 款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求①
被告三漾公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號 3 樓之
房屋（下稱系爭房屋）遷讓交還原告；②被告三漾公司應給
付原告新臺幣（下同）1,800,000 元，及自民國（下同）108
年 4 月 1 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息，並自 108 年 4
月 1 日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告 26,000 元之
違約金；③被告陳珍珍應給付原告 7,020,000 元，及自 108 年
4 月 1 日起至清償日止，按年息 6% 計算之利息；④被告頂崎公
司應給付原告 390,000 元，及自 108 年 4 月 1 日起至清償日止，

按年息6%計算之利息；⑤前開給付金錢之債，如其中1人給付，另2人於給付範圍內免給付義務等語（見本院卷第5頁）。嗣於108年5月15日以書狀變更聲明第2、3、4項為②被告三漾公司應給付原告2,340,000元，及自108年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告26,000元之違約金；③被告陳珍珍應給付原告7,020,000元，及自108年5月10日起至清償日止，按年息6%計算之利息；④被告頂崎公司應給付原告390,000元，及自108年2月27日起至清償日止，按年息6%計算之利息等語，其餘請求不變（見本院卷第105頁），再於108年5月17日以書狀變更聲明第2、3項為②被告三漾公司應給付原告1,560,000元，及自108年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告26,000元之違約金；③被告陳珍珍應給付原告1,560,000元，及自108年3月10日起至清償日止，按年息6%計算之利息等語（見本院卷第139頁），被告所為變更聲明部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：被告三漾公司於104年6月10日起向原告承租系爭房屋，約定每月租金為390,000元，押金1,400,000元，租賃期間自104年6月10日起至114年6月9日止共10年，並以被告陳珍珍、被告頂崎公司分別簽發之支票作為擔保租金支付之依據。詎被告三漾公司自107年12月起至108年3月計4個月租金經原告催繳仍拒不給付，且如附表一、附表二之租金支票均因存款不足與拒絕往來戶退票未獲付款，依約兩造租賃關係於108年3月31日已經終止，被告三漾公司於108年4月1日起占有系爭房屋即屬無權占有，故被告三漾公司除應返還系爭房屋並給付上開已到期未付租金外，並應給付自108年4月1日起至返還系爭房屋之日止按日給付2倍日租金之違約金26,000元。又被告陳珍珍簽發如附表一之支票，被告頂

01 崎公司簽發如附表二之支票，均因存款不足與拒絕往來戶而
02 退票未獲付款，自應如數給付票款，且被告 3人之金錢債權
03 均為給付租金或違約金，故其中1人給付，另2人在給付範圍
04 內自應免給付義務。又原告並未同意被告調降租金，而被告
05 於 107年12月至108年3月間所付款項應先抵充系爭房屋管理
06 費與露臺之使用費，且抵充後仍有欠款，且依約押金不可抵
07 充租金。爰依租賃契約、票據之法律關係提起本件訴訟，並
08 聲明：①被告三漾公司應將系爭房屋遷讓交還原告；②被告
09 三漾公司應給付原告1,560,000元，及自108年4月1日起至清
10 償日止，按年息5%計算之利息，並自 108年4月1日起至返還
11 系爭房屋之日止，按日給付原告26,000元之違約金；③被告
12 陳珍珍應給付原告 1,560,000元，及自108年3月10日起至清
13 償日止，按年息6%計算之利息；④被告頂崎公司應給付原告
14 390,000 元，及自108年2月27日起至清償日止，按年息6%計
15 算之利息；⑤前開給付金錢之債，如其中1人給付，另2人於
16 給付範圍內免給付義務。

17 二、被告辯稱略以：被告三漾公司於 107年12月至108年3月間共
18 付579,500元，於108年4月、5月各匯款 300,000元，又押金
19 1,400,000元如扣抵租金，於108年3月31日應尚未達欠租2個
20 月，且被告曾與原告協議調降每月租金為 320,000元云云。
21 被告陳珍珍、頂崎公司對原告請求均不爭執。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張被告三漾公司積欠 107年12月起至108年3月止租金
24 共 1,560,000元，故於108年3月31日終止與被告三漾公司間
25 之系爭租約等語，被告三漾公司則以上揭情詞置辯，是本院
26 應審究者為①原告與三漾公司間有無調整租金之約定？②被
27 告三漾公司於 107年12月起至今給付原告多少金額，能否抵
28 充租金？③被告三漾公司能否以押金抵充租金？

29 (二)查兩造於系爭租約第3條第1項中約定第1、2年租金，每月租
30 金 390,000元，每月10日以前繳納。被告雖辯稱與原告協議
31 調降每月租金為 320,000元，惟參酌上開被告與原告法定代

理人對話紀錄稱「葉大哥，我們的還款方式如下，因為剛好還有支票在您那裡：1/10，7萬5發票費，4萬塊租金。2/15，39萬。3/15，39萬。4/15，39萬。5/15，39萬。6/15，39萬。每月租金為32萬元，每個月多付7萬塊，5個月多35萬，再加上4萬塊租金，總共39萬，這一筆39萬為之前請您從銀行抽回來的票。我們會利用1月份的空檔，想辦法把露臺管理費補足加上一些主要的管理費。」等語，原告法定代理人則回稱「1月10日要給我75000加40000共11萬5000。後天星期四下午見面時、順便把票給我？陳珍珍的兒子的票或者是老公的票！」等語（見本院卷第163頁），顯見原告僅就被告三漾公司所稱115,000元部分有所回應，關於調降租金乙節則隻字未提。故被告辯稱兩造就107年11月、12月起租金協議調降為320,000元，委屬無據。

(二)按清償人不為前條之指定者，依左列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵充。清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同；民法第322條第1款、第323條分別定有明文。又兩造於系爭租約第7條第1項約定，房屋之捐稅（房屋稅、地價稅）由甲方（即原告）負擔；有關水電費、瓦斯費、電話費、大樓管理費、清潔費、乙方（即被告三漾公司）居住使用房屋所生之雜項費用及營業必須繳納之捐稅等，則由乙方自行負擔。查原告於108年1月14日、108年1月28日、108年3月11日、108年3月25日收受被告匯款共280,500元，有原告提出之原告存摺影本在卷（見本院卷第131-137頁），被告匯款清償系爭房屋管理費，經世紀羅福大樓管理委員會抵充107年1月至107年8月管理費，尚欠自107年9月起至108年6月管理費共440,940元、106年9月起至108年6月公共露臺使用費474,034元，有世紀羅福大樓管理委員會提出之催繳通知、存證信函在卷（見本院卷第182-184頁），是被告於108年3月31日前匯款部分，尚不足以抵充大樓管理費與公共露臺使用費，被告辯稱此部分匯款為租金云云，自屬

01 無據。

02 (四)次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
03 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
04 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
05 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度臺上字第1631
06 號判決要旨參照）。再依系爭租約第3條第3項約定，保證金
07 新臺幣壹佰肆拾萬元，乙方已於簽訂本契約前以現金支付甲
08 方，不再另據為憑；於租約終止或屆滿時遷讓交還房屋並扣
09 除乙方一切應繳費用及履行本約全部義務後，由甲方無息返
10 還之等語，原告雖主張押金不得抵充租金云云，惟系爭租約
11 約款中已載明「履行本約全部義務後」返還，而給付租金為
12 承租人應盡之義務，是原告此部分主張自不足採信。是被告
13 辯稱以押金抵充租金等語，應堪採信。

14 (五)再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
15 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
16 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
17 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
18 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約
19 ；民法第440條第1、2項定有明文。被告雖辯稱以押金抵充
20 租金後，於108年3月31日尚未欠租達2個月以上云云，惟押
21 金主要目的在擔保承租人履行租賃債務，已如前述，故在租
22 賃關係消滅後始發生是否抵充之效果，被告此部分辯解並無
23 理由。從而，被告自107年12月起至108年3月均未依約給付
24 租金，原告主張兩造間租賃關係於107年3月31日終止，有存
25 證信函與回執在卷（見本院卷第17頁、第111-113頁），扣
26 除押金1,400,000元後，原告依租賃契約之法律關係，訴請
27 被告返還系爭房屋，並給付租金160,000元，及自108年4月
28 1日起至清償日止按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應
29 予准許。

30 (六)又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
31 第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實

、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度臺上字第2529號判決意旨參照）。查依系爭租約第6條第2項約定，乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租日租貳倍計算之違約金至遷讓完了之日為止。而此違約金之性質為被告遲延交還房屋致原告受損害之損害賠償額之預定，審酌原告所受損害乃為租金之損害，原告請求按租金2倍計算，顯屬過高，應以每日租金13,000元計算為合理。逾此範圍之違約金請求，為無理由，應予駁回。

(七)又按發票人應照支票文義擔保支票之支付；執票人向支票債務人行使追索權時，得請求自為付款提示日起之利息，如無約定利率者，依年利六釐計算；票據法第126條、第133條分別定有明文。原告主張被告陳珍珍、頂崎公司分別簽發如附表一、二之支票，惟屆期因存款不足及拒絕往來戶，尚積欠1,560,000元、390,000元之票款等事實，業據原告提出系爭支票與退票理由單等件影本為證（見本院卷第115-123頁），且為被告陳珍珍、頂崎公司所不爭執，自堪信原告就此部分主張為真正。又原告雖主張被告陳珍珍所欠票款之遲延利息應自108年3月10日起算云云，惟附表編號1、2、4之支票退票日分別為108年4月22日、108年4月22日、108年3月11日，僅附表編號3之支票退票日在108年2月11日，故附表編號1、2、4之支票利息起算日應自退票日起算。從而，原告依票據之法律關係，請求被告陳珍珍給付1,560,000元，及如附表一所示利息起算日起至清償日止，按年息6%計算之利息，以及被告頂崎公司給付390,000元，及自108年2月27日起至清償日止，按年息6%計算之利息，為有理由，應予准許。

(八)又所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，

01 如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得
02 再向他債務人請求清償（最高法院95年度臺上字第2259號裁
03 判意旨參照）。本件被告三漾公司係基於租賃關係而應對原
04 告負清償責任，與被告陳珍珍、頂崎公司係因簽發系爭支票
05 而應對原告負票據責任，係本於各別之發生原因而具有同一
06 給付目的之債務，依前揭說明，則被告倘其中1人為給付，
07 他被告就其給付範圍內，亦同免其責任。

08 (九)綜上，原告依租賃契約之法律關係，訴請被告三漾公司返還
09 系爭房屋，並給付原告租金160,000元，及自108年4月1日起
10 至清償日止按年息5%計算之利息，並自108年4月1日起至返
11 還系爭房屋之日止按日給付13,000元之違約金；以及依票據
12 之法律關係，訴請被告陳珍珍、頂崎公司分別給付如附表一
13 、二所示之票款，及自利息起算日起至清償日止按年息6%計
14 算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予
15 駁回。

16 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本件判決結
17 果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 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
19 告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
20 告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告三
21 漾公司如以主文第6項所示金額為原告預供擔保後，被告陳
22 珍珍如以主文第7項所示金額為原告預供擔保後，被告頂崎
23 公司如以主文第8項所示金額為原告預供擔保後，均得免為
24 假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額
26 ，依後附計算書確定如主文所示之金額。

27 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
28 書記官 陳黎諭
29 法官 郭力菁

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本

庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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 8 月 7 日
書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金 額（新 臺 幣）	備 註
第一審裁判費	485,616元	本件訴訟標的金額經原告減縮為48,360,000元【即系爭房屋46,800,000元＋1,560,000元】，又原告部分勝訴，故訴訟費用中422,486元由被告負擔，其餘減縮與敗訴部分訴訟費用由原告負擔。
合 計	485,616元	

附表一（陳珍珍簽發之支票）：

編號	面 額 （新臺幣）	發 票 日	利 息 起 算 日	支票號碼
1	390,000元	107年12月10日	108年4月22日	FF0000000
2	390,000元	108年1月10日	108年4月22日	FF0000000
3	390,000元	108年2月10日	108年3月10日	FF0000000
4	390,000元	108年3月10日	108年3月11日	FF0000000
合計1,560,000元				

附表二（頂崎公司簽發之支票）：

編號	面 額 (新臺幣)	發 票 日	利 息 起 算 日	支票號碼
1	390,000元	108年2月27日	108年2月27日	FG0000000