

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第3072號

原告 陳永發
訴訟代理人 邱陳律律師
被告 春郁有限公司
法定代理人 徐郁婷
被告 徐福廣
共同

訴訟代理人 黃呈熹律師
複代理人 許寧珊律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國108年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新台幣（下同）50萬5,000元，及自107年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔9%，餘由原告負擔。
- 四、本判決於原告以17萬元供擔保後，得假執行。但被告如以50萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；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，不在此限，民事訴訟法第262條、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。

- 二、經查，原告主張被告春郁有限公司向其承租門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號1樓之房屋（下稱系爭房屋），並由被告徐福廣為租賃契約之連帶保證人。然因被告春郁有限

公司未按期繳納租金，業經其終止與春郁有限公司間之租賃契約，故起訴請求：(一)被告春郁有限公司應回復原狀並返還原告所有系爭房屋。(二)被告春郁有限公司與徐福廣應連帶給付36萬元，並自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告春郁有限公司與徐福廣自本起訴狀送達翌日起，至回復原狀並返還上開房屋止，應按月連帶給付原告違約金22萬5,000元及按年息百分之五計算之利息。(四)被告春郁有限公司與徐福廣自本起訴狀送達翌日起，至回復原狀並返還上開房屋止，應按月連帶給付原告相當於租金之不當得利4萬5,000元及按年息百分之五計算之利息。嗣因被告春郁有限公司於108年2月2日將系爭房屋返還予原告，原告乃於108年2月13日具狀撤回上開聲明第1項及第4項，而被告亦於108年3月11日言詞辯論期日當庭同意原告撤回此部分聲明等情，有起訴狀、民事變更聲明狀及言詞辯論筆錄附卷可考（107年度重簡字第1709號卷《下稱重簡卷》第13頁、本院卷第63頁、第71頁）。其後原告先於108年3月15日具狀變更聲明為：(一)被告春郁有限公司與徐福廣應連帶給付28萬元，並自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被告春郁有限公司與徐福廣自本起訴狀送達翌日起，至108年2月2日止，應按月連帶給付原告違約金22萬5,000元及按年息百分之五計算之利息；又於同年5月20日具狀追加民法第179條為訴訟標的，列為備位聲明之請求權基礎，並變更聲明為：(一)先位聲明：被告春郁有限公司與徐福廣應連帶給付原告148萬5,000元，並自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)備位聲明：被告春郁有限公司與徐福廣應連帶給付58萬5,000元，並自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息等情，有民事變更聲明狀、民事變更聲明暨綜合辯論意旨狀附卷可按（本院卷第81頁、第123頁）。核原告所為追加民法第179條為訴訟標的，係基於原告主張被告於終止租賃契約後仍無權占用系爭房屋之

01 相同基礎事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及
02 證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性；
03 另其他所為聲明之變更，則係擴張或減縮應受判決之事項，
04 均與首揭規定相符，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：兩造於106年3月22日簽定租賃契約（下稱系爭
07 租賃契約），原告將系爭房屋出租予被告春郁有限公司（下
08 稱春郁公司，與徐福廣合稱被告），租期自106年4月1日
09 至109年3月31日止，其中106年4月1日至107年3月31
10 日之租金為每月4萬元，107年4月1日至109年3月31日
11 之租金為每月4萬5,000元，春郁公司應將租金於每月1日
12 前匯入原告花旗銀行新莊分行帳戶，並由徐福廣擔任春郁公
13 司系爭租賃契約之連帶保證人。詎料春郁公司於106年4月
14 1日起即未依約按期繳納租金，迄107年8月31日止已欠繳
15 租金34萬5,000元。原告於106年9月5日曾發函催告春郁
16 公司繳納積欠租金，並多次以電話向被告催繳並限期補足，
17 惟被告僅空言允諾補足欠繳金額而未有實際作為。原告復於
18 107年7月初向新北市新莊區調解委員會申請調解，惟春郁
19 公司於同年月20日及8月10日調解期日均未到場。茲以本起
20 訴狀送達春郁公司為終止系爭租賃契約之意思表示。爰先位
21 依系爭租賃契約第4條、第6條、第12條、第13條及民法連
22 帶保證關係，請求被告連帶給付積欠之租金30萬5,000元、
23 律師費用5萬5,000元及違約金112萬5,000元等語。先位
24 聲明：(一)春郁公司與徐福廣應連帶給付原告148萬5,000元
25 ，並自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
26 利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。如本院認依系爭
27 租賃契約第6條請求違約金部分為無理由，則備位除仍依系
28 爭租賃契約第4條、第12條、第13條及連帶保證法律關係，
29 請求被告連帶給付積欠之租金30萬5,000元、律師費用5萬
30 5,000元外，另依民法第179條規定，請求相當於租金之不
31 當得利22萬5,000元等語。備位聲明：(一)被告春郁有限公司

與徐福廣應連帶給付58萬5,000元，並自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)、原告於106年9月5日以存證信函催告春郁公司給付租金時，春郁公司遲延給付之租金經扣抵押租保證金8萬元後，遲延期間僅1月又5日，顯然未逾2月。況春郁公司經原告催告後即於9月給付2月租金8萬元予原告。被告嗣縱再有積欠租金之情，原告應依規定再行定期催告春郁公司給付後，始得終止契約。然原告嗣未再依法定期催告即主張於起訴狀繕本送達被告時終止契約，與法未合，自不生民法催告及終止系爭租賃契約之效力。

(二)、依據系爭租賃契約第6條約定，原告於租賃期限屆滿期日即109年3月31日未再同意繼續出租房屋，且春郁公司未依原狀騰空交還房屋，原告始得向被告請求違約金。然原告本件主張於107年9月終止系爭租賃契約，顯非該條所稱租期屆滿情形，是原告不得依該約定請求被告給付違約金。又退步言之，縱認本件原告得以請求違約金，惟原告僅受有租金之損失，而無其他損害，系爭房屋每月租金為4萬5,000元，每月違約金卻高達22萬5,000元，依一般社會常情，顯已逾承租人如期履行時出租人得享受之一切利益甚多，應依民法第252條規定予以酌減。

(三)、另原告請求之律師費用5萬5,000元，依據法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準（律師酬金核定支給標準）第4條規定有過高之情形，應減至4萬元。又原告請求之款項亦應扣除春郁公司已交付8萬元之押租金。再者，原告於107年11月間即擅自更換系爭房屋鐵捲門遙控鎖，致春郁公司無法進入系爭房屋。且於承租期間於系爭房屋大門刻意停放多輛機車，影響春郁公司正常出入。

(四)、聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

01 三、本院判斷：

02 原告主張其已於107年9月終止系爭租賃契約，並其依據租
03 賃契約之約定請求被告給付積欠之租金、律師費及違約金，
04 或依不當得利之法律關係，請求相當於租金之不當得利等情
05 狀，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件之爭點析論如
06 下：

07 (一)、原告是否已合法終止系爭租賃契約？

08 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
09 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
10 止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
11 租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開
12 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
13 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。而契約之終止
14 權，並非以債權人定相當期限催告為發生要件，而係以債務
15 人於催告期限內不履行為發生要件，故債權人所定催告期限
16 雖不相當，或未定期限催告，但若自催告後經過相當期限債
17 務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人已酌留相
18 當期限，以待債務人履行，而難謂不發生該條所定終止契約
19 之效力（最高法院69年度台上字第1590號判決參照）。次按
20 房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一定，亦非
21 限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向他造表示
22 意思者，即應認為已有催告（最高法院39年台上字第554號
23 判例參照）。

24 2.經查，原告於107年9月5日以起訴狀向被告為終止系爭租
25 賃契約之意思表示時，春郁公司積欠租金30萬5,000元，且
26 春郁公司自起訴狀繕本送達後迄今並未給付原告上開積欠租
27 金等情，為被告所不爭執（本院卷第157頁）。則原告以起
28 訴為終止系爭租賃契約之意思表示時，春郁公司所積欠租金
29 30萬5,000元，經扣除其前所支付之押租金8萬元後，餘額
30 為22萬5,000元，該金額以雙方所約定每月租金4萬5,000
31 元計算，春郁公司遲付給付之租金已逾2個月。被告雖辯稱

原告於起訴前並未定相當之期限催告春郁公司支付租金，不生終止系爭租賃契約之效力等語。惟查，原告於107年7月初曾向新北市新莊區調解委員會就其與春郁公司間之租賃關係申請調解，新北市新莊區調解委員會亦以調解通知書通知春郁公司於107年7月20日及同年8月10日到場進行調解等情，有調解通知書附卷可佐（重簡卷第63頁、第65頁）。衡情原告既因春郁公司積欠租金而申請調解委員會調解，應係有催告春郁公司給付租金之意思，且已酌留相當期限，以待春郁公司給付積欠之租金，然春郁公司既未於調解期日到場亦未就已積欠之租金對原告為給付之表示，難認春郁公司有給付遲延租金之意。復審以春郁公司自起訴狀繕本送達之日起即107年9月19日（重簡卷第75頁）至其於108年2月2日自行搬離系爭房屋止長達4個月期間，並未給付原告積欠租金。揆諸前開說明，春郁公司於收受起訴狀繕本後經過相當期限仍不履行繳納積欠租金之義務，應認已生定期催告之效力。被告抗辯原告於起訴前未定期限催告被告繳納租金，原告不得逕以起訴狀終止系爭租賃契約等語，即屬無據。從而，兩造間系爭租賃關係業經終止之事實，自堪認定

(二)、原告依系爭租賃契約第4條、第12條約定，請求春郁公司給付租金30萬5,000元及律師費用5萬5,000元，有無理由？

1.經查，春郁公司於原告以起訴狀終止系爭租賃契約時，尚積欠原告租金30萬5,000元等情，為被告不爭執，有言詞辯論筆錄在卷可按（本院卷第72頁）。次查，系爭租賃契約第5條約定，春郁公司應於訂約時，交與原告8萬元作為押租保證金，春郁公司如不繼續承租，原告應於春郁公司遷空，交還房屋後即無息退還押租金等情，有系爭租賃契約附卷可參（重簡卷第49頁）。春郁公司已於108年2月2日將系爭房屋遷空返還原告，而原告尚未返還春郁公司前所交付之8萬元押租保證金等情，為原告所陳報在卷（本院卷第65頁、第83頁）。是被告抗辯原告得請求之租金應扣減春郁公司所交付之8萬元押租金乙節，自屬有據。從而，原告得請求春郁

01 公司給付之租金為22萬5,000元（計算式：305,000－80,0
02 00＝225,000）。再查，系爭租賃契約第12條約定：春郁公
03 司所有違約情事，致損害原告之權益時願聽從原告賠償損害
04 ，如原告因涉訟所繳納之訴訟費用、律師費用，均應由春郁
05 公司負責賠償等情，有系爭租賃契約在卷可查（重簡卷第53
06 頁）；而原告因本件訴訟案件支付律師費用5萬5,000元等
07 情，亦據原告提出律師費用收據為憑（重簡卷第67頁）。則
08 本件訴訟既係因春郁公司未按期繳納租金之違約情形，始經
09 原告提起本件訴訟，是原告依據系爭租賃契約第12條之約定
10 請求被告給付律師費用5萬5,000元，自屬有據。至於被告
11 雖主張依據律師酬金核定支給標準，原告請求律師費用5萬
12 5,000元顯有過高。然查律師酬金支給標準第4條規定，民
13 事財產權案件，律師酬金應該在訴訟標的金額或價額3%以下
14 。本件訴訟標的價額經本院核定為540萬元，是原告請求之
15 律師費用並未逾律師酬金支給標準。復審以原告所委任之律
16 師於本院出庭狀況、提出訴訟狀之內容及本件案情繁雜程度
17 等情，認原告請求春郁公司賠償之律師費用5萬5,000元，
18 並無明顯過高之情形。

- 19 2. 至於被告抗辯原告於107年11月間即擅自更換系爭房屋鐵捲
20 門遙控鎖，導致其無法進入使用系爭房屋，且於春郁公司承
21 租系爭房屋期間刻意停放多輛機車於系爭房屋大門，影響正
22 常出入等語。惟查，證人即春郁公司員工徐肇宏於本院證稱
23 ：春郁公司是在108年過年前搬離化成路房屋，搬離的原因
24 我不清楚，徐福廣跟我講是他不租化成路的房子，搬家那天
25 是我一個人搬的，從早上搬到晚上，在搬家之前我都有去化
26 成路上班，大概兩天去一次；107年11月的時候，用遙控鎖
27 打不開化成路房屋的鐵捲門，有換鐵捲門遙控鎖的電池，但
28 還是打不開，我回工廠告訴徐福廣鐵卷門的遙控鎖打不開，
29 ，鐵卷門的遙控鎖有2個，1個我保管，1個徐福廣保管，
30 11月以後我就沒再去過化成路房屋；搬家那天，徐福廣給我
31 鐵捲門遙控器，我自己打開鐵捲門；承租化成路房屋期間有

看過本院卷第117頁照面上門口的機車，就我知道這些機車是樓上的住戶在使用的，跟門垂直的兩部機車讓我的貨車無法出入，機車住擋住門口的情况，我沒有報警取締，想說要停就給他停，只有照片的那天這樣放，其餘時間是放在鐵捲門的左側與側門平行，不會影響我們的進出等語（本院卷第158至160頁）。稽上可知，證人雖證稱其自107年11月某日無法以鐵捲門遙控鎖開啟鐵捲門至搬家當天止，因無法以遙控鎖開啟鐵捲門，即未再進入系爭房屋。然與其先前所陳述搬家前其大約每2天會至系爭房屋之情形互為矛盾。再審諸證人於搬家當日亦係以徐福廣所交付之遙控鎖自行開啟鐵捲門，且自107年11月至108年2月2日春郁公司遷離系爭房屋期間，被告未曾向原告反應其所持有之遙控鎖無法開啟系爭房屋之鐵捲門，亦與常情有違。從而，被告抗辯原告於107年11月間擅自更換鐵捲門遙控鎖導致春郁公司無法進入使用系爭房屋等情，誠乏所據。另被告雖提出春郁公司承租系爭房屋時大門遭人停放機車之照片（本院卷第117頁）。然誠如證人所稱系爭房屋大門遭人停放機車影響貨車進出之情形僅有照片拍攝當日，其他時間機車停放情形並未影響其進出。足徵原告於春郁公司承租系爭房屋期間並未違反交付合於約定使用收益租賃物之義務。

(二)、原告依系爭租賃契約第6條，請求春郁公司給付違約金，有無理由？若有理由，得請求之金額為何？

- 1.按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例參照）。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以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，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，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99年台上字第

1421號判決參照)。經查，系爭租賃契約第6條約定：春郁公司於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀騰空交還原告，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向春郁公司請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，春郁公司及連帶保證人徐福廣，絕無異議；系爭租賃契約第12條約定：春郁公司若有違約情事，致損害原告之權益時願聽從原告賠償損害，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由春郁公司負責賠償；系爭租賃契約第14條：原告、春郁公司、徐福廣各遵守本契約各條項之約定，如有違背任何條件時，原告得隨時解約收回房屋，因此春郁公司所受之損失原告概不負責等語，有系爭租賃契約附卷可考（重簡卷第51頁、第53頁）。茲審酌系爭契約第6條約定出租人請求違約金之計算係以承租人占用租賃物期間為基礎，其目的應係為促使承租人於租賃關係消滅後能儘速遷讓返還租賃物予出租人，以減少出租人因無法收取租金，而房屋又遭無權占用而無法使用收益所生之損失，此於租賃契約因租期屆至而消滅或因出租人合法終止租賃契約而消滅，均應有其適用始符合該條款約定高額違約金之目的。至於系爭契約第12條及第14條之約定內容，係兩造另就雙方有違約所生承租人未及時遷讓房屋以外之其他損害所為賠償之約定，與系爭租賃契約第6條約定之內容並無重覆或扞格之情。從而，被告抗辯本件為原告終止租賃契約而非租期屆滿，原告不得依系爭租賃契約第6條之約定，請求春郁公司給付違約金等情，即屬無據。

2. 次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；民法第250條第1項、第2項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25

2 條亦有明文。至於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；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96年度台上字第107號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查，系爭租賃契第6條有關違約金之約定，應屬承租人未履行遷讓房屋而生之損害賠償總額約定。原告就春郁公司於系爭租賃關係消滅後，未隨即遷讓返還系爭房屋固有損失。惟審酌原告訴訟代理人當庭陳稱原告除損失租金外並無其他損失等情（本院卷第72頁）及原告出租系爭房屋予春郁公司之租金為每月4萬5,000元等情，認原告請求每月按月租金5倍金額之違約金，核屬過高，應以每月租金額4萬5,000元為適當。是自原告於107年9月終止系爭租賃契約至被告於108年2月2日遷讓返還系爭房屋止共計5個月期間，原告得請求違約金為22萬5,000元（計算式：45,000 × 5 = 225,000），逾此部分即屬無理由，不應准許。

（四）、原告依系爭契約第13條及民法連帶保證關係，請求徐福廣與春郁公司負連給付責任，有無理由？

1. 按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，亦為民法第739條及第740條所明定。又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之責任者而言，此觀諸民法第272條第1項規定連帶債務之文義即明（最高法院45年台上字第1426號判例要旨參照）。

2. 經查，系爭租賃契約第13條約定：春郁公司如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，徐福廣應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權；徐福廣為系爭租賃契約中承租人春郁公司之連帶保證人等情，有系爭租賃契約附卷可證（重

簡卷第53頁、第55頁)。則徐福廣既為春郁公司有關於系爭租賃契約之連帶保證人，揆諸前揭說明，其自應與主債務人即春郁公司就系爭租賃契約所生之債務負全部給付責任。從而，原告請求徐福廣就上開春郁公司應給付之租金、律師費用及違約金負連帶給付責任，自屬有據。

(五)、未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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告請求之標的為金錢，無確定期限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達被告翌日即107年9月20日（重簡卷第75、76頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

四、結論，原告先位依系爭租賃契約第4條、第6條、第12條、第13條約定及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付原告50萬5,000元（包括租金22萬5,000元、律師費用5萬5,000元、違約金22萬5,000元），及自107年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告先位聲明既有理由，自毋庸審酌其備位以民法第179條不當得利法律關係為基礎之請求，附此敘明。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就敗訴部分所為之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，

均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
併此敘明。

七、本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中華民國 108 年 6 月 12 日

民事第三庭 法官 王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 6 月 12 日

書記官 鄔琬誼