臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第97號

原　　告　慈光寺
法定代理人　周稚
原　　告　溫麗蓉
　　溫麗鳳
共　　同
訴訟代理人　羅閎逸律師
　　詹明潔律師
被　　告　翊瑞有限公司
法定代理人　徐志豪
被　　告　陳雨新

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國108年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告慈光寺新臺幣四十八萬零九十六元，及自民國一百零八年一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；另應自民國一百零七年十二月二十八日起至被告翊瑞有限公司遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下一樓房屋之日止，按日連帶給付原告慈光寺新臺幣三千三百三十四元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告溫麗蓉新臺幣四十八萬零九十六元，及自民國一百零八年一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；另應自民國一百零七年十二月二十八日起至被告翊瑞有限公司遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下一樓房屋之日止，按日連帶給付原告溫麗蓉新臺幣三千三百三十四元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告溫麗鳳新臺幣四十八萬零九十六元，及自民國一百零八年一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；另應自民國一百零七年十二月二十八日起至被告翊

瑞有限公司遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下一樓房屋之日止，按日連帶給付原告溫麗鳳新臺幣三千三百三十四元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項前段得假執行；本判決第一項後段，原告慈光寺於判決確定前已屆至部分，由原告慈光寺按日以新臺幣壹仟元為被告預供擔保後得假執行。

本判決第二項前段得假執行；本判決第二項後段，原告溫麗蓉於判決確定前已屆至部分，由原告溫麗蓉按日以新臺幣壹仟元為被告預供擔保後得假執行。

本判決第三項前段得假執行；本判決第三項後段，原告溫麗鳳於判決確定前已屆至部分，由原告溫麗鳳按日以新臺幣壹仟元為被告預供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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項第3款定有明文。原告訴之聲明第一、二、三項原為：㈠被告應連帶給付原告慈光寺新臺幣（下同）480,096元，及自民國（下同）107年12月28日起至被告翊瑞有限公司（下稱被告翊瑞公司）遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下1樓房屋之日止，按日連帶給付原告慈光寺3,334元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡被告應連帶給付原告溫麗蓉480,096元，及自107年12月28日起至被告翊瑞公司遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下樓房屋之日止，按日連帶給付原告溫麗蓉3,334元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢被告應連帶給付原告溫麗鳳新臺幣480,096元，及自107年12月28日起至被告翊瑞公司遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下1樓房

屋之日止，按日連帶給付原告溫麗鳳3,334元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於108年2月18日當庭補充，已發生違約金之利息起算日，更正為自被告陳雨新收受送達之翌日（即108年1月25日）起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第93頁言詞辯論筆錄），核其所為係擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、被告翊瑞有限公司法定代理人徐志豪、被告陳雨新均經合法通知（本院卷第89頁送達證書、本院卷第81頁送達證書，陳雨新部分於108年1月14日寄存送達、0月00日生送達效力），未於言詞辯論時到庭，亦無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告方面：

㈠原告主張：

1.原告慈光寺、溫麗蓉、溫麗鳳3人分別為門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號地下1樓、臺中市○區○○○路○○○號地下1樓、臺中市○區○○○路○○○號地下1樓房屋（下稱系爭3棟房屋）之所有權人，原告等於106年11月7日，與被告翊瑞有限公司（下稱被告翊瑞公司）就系爭3棟房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約），期限自107年1月1日至111年12月31日止，約定每戶每月租金為5萬元，合計15萬元，並由被告陳雨新擔任連帶保證人。惟被告翊瑞公司於107年1、2月分別僅各繳付10萬元租金，自107年3月起分文未付，積欠租金已達2個月以上，雖經原告等多次催告，被告翊端公司仍未支付，已構成終止租約之事由。雙方經中間人協商後，於107年8月1日合意終止系爭租約，被告翊瑞公司及陳雨新並簽具切結書，承諾於107年8月5日前將系爭3棟房屋回復原狀返還原告3人。因被告翊瑞公司迄未返還系爭3棟房屋，且未支付違約金，原告3人乃提起本件訴訟。

2.依據系爭租約第4條第2項約定，租賃關係消滅，乙方（即被

告翊端公司）應即日搬空返還不動產（包含戶籍及公司設址之遷出）、第8條約定，乙方於租賃關係消滅後拒絕交還不動產者，自租賃關係消滅之翌日起，至交還不動產之日止，乙方應按日加課租金之二倍懲罰性違約金予甲方（即原告3人」，雙方業已合意終止系爭契約，被告於原告3人催告返還遷讓房屋後仍不履行，應按日給付相當於日租金二倍之違約金，原告已於107年8月19日以存證信函催告被告翊端公司於107年8月19日前遷讓返還租賃物，被告翊端公司迄今仍未履行，則原告應得請求被告被告翊端公司、陳雨新連帶給付自107年8月6日起至107年12月27日止，每戶每日3,334元計算之違約金，共48萬0,096元（計算式：原告月租5萬元/30日=日租金1,667元，日租金1,667元X2倍=3,334元；3,334元X144天=480,096元），及上開已發生違約金之法定遲延利息，及自107年12月28日本件起訴時起至被告翊瑞有限公司遷讓日止，按日各3,334元之違約金及各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

㈡爰依契約關係及連帶保證責任請求被告二人負連帶賠償責任，並聲明：如主文所示。

二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：本件原告就其所主張之事實，業據提出系爭房屋建物所有權狀影本三份（見本院卷第17、21、25頁）、建物登記第一類謄本影本三份（見第19、23、27頁）、不動產租賃契約書影本三份（見本院卷第29-45頁）及107年8月1日切結書影本乙份（見本院卷第47頁）、本院107年度重訴字第595號判決（見本院卷第49-57頁）、107年8月15日存證信函（見本院卷第59-63頁）為證，而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實，堪以採信。從而，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告如主文第1、2、3項所示

違約金及利息，為有理由，應予准許。

四、假執行之宣告：

㈠就判決主文1、2、3項前段（連帶給付原告48萬96元，及自108年1月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息）未逾50萬元，依職權宣告假執行。按民事訴訟法第389條第2項規定，計算前項第5款價額，準用關於計算訴訟標的價額之規定，就本件違約金之請求，本院業已核定訴訟標的金額為144萬0288元，即480096元乘以3，故主文前段、後段之違約金應不併算，前段部分未逾50萬元，應依職權宣告假執行，附此敘明。

㈡就判決主文1、2、3項後段（另應自107年12月28日起至遷讓返還特定房屋之日止，按日連帶給付原告3,334元，及自各該給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息），原告聲請預供擔保為假執行之宣告，爰依原告聲請，由原告按日以1千元預供擔保，得為假執行。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第385條第1項前段、第389條第1項第5款、第2項、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　　蕭一弘

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　　3　　月　　12　　日

書記官　　陳怡臻