

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1733號

原告 寰璇興業有限公司

法定代理人 蘇洧銘

訴訟代理人 陳贈吉律師

被告 小魚天食品股份有限公司

兼法定代理人 鄧訓杰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告小魚天食品股份有限公司應自門牌號碼高雄市○○區○○街○號房屋遷出，並返還上開房屋予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣參拾壹萬貳仟玖佰柒拾伍元，及自民國一〇九年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一〇九年七月二日起，至返還第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣肆仟伍佰元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾柒萬肆仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾貳萬參仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾壹萬貳仟玖佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項就已到期部分得假執行。但被告如以已到期金額之全部為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判者，法院得在刑事訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第183條定有明文。所謂訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判，係指在民事訴訟繫屬中

，當事人或第三人涉有犯罪嫌疑，足以影響民事訴訟之裁判，非俟刑事訴訟解決，民事法院即無從或難於判斷者而言，例如當事人或第三人於民事訴訟繫屬中涉有偽造文書、證人偽證、鑑定人為不實之鑑定等罪嫌，始足當之；且所稱犯罪嫌疑，亦以刑事法院認被告有犯罪之嫌疑者而言，非謂當事人料想其有犯罪嫌疑而未經提起刑事訴訟，即可裁定停止民事訴訟程序（最高法院79年台抗第218號、96年度台抗第916號裁判意旨參照）。本件被告以民國110年4月22日言詞辯論期日證人蘇太陽暨春囍國際有限公司（下稱春囍）呈堂證詞，兩名證人均涉偽證罪嫌，已對相關三方之勾串嫌疑、偽證及利益損害共同作為提出刑事告訴，獲台灣高雄地方法院檢察署偵辦（110他字第3245號），請求本件裁定停止訴訟程序云云。惟本院僅傳訊證人蘇太陽到庭作證，而未傳訊春囍國際有限公司（該公司僅以函詢方式辦理），被告所稱有兩名證人涉犯偽證罪嫌部分，已有誤會。另就證人蘇太陽是否涉及偽證罪嫌部分，顯未經起訴，尚非刑事法院認證人已有何犯罪之嫌疑，而與前揭說明有違，況證人蘇太陽之證述或春囍之函覆內容，不足以影響本件之裁判，即無裁定停止民事訴訟程序之餘地，是被告此部分聲請，於法不合，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴對象僅有被告小魚天食品股份有限公司（下稱小魚天公司，見審訴卷第11頁），嗣以被告鄧訓杰為租約之連帶保證人為由，追加鄧訓杰為被告，請求就給付租金及違約金部分，與小魚天公司連帶給付（見審訴卷第207頁至第209頁），經核，原告上開追加之訴之原因事實，均源於小魚天公司向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○街○號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）之事所生，可認二者請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許，先予敘明。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：小魚天公司邀鄧訓杰任連帶保證人，向原告承租
03 系爭房屋，並簽訂系爭租約，約定租賃期限自107年3月31
04 日起至115年3月31日止，租金部分自107年5月1日起至
05 109年3月31日每月為新臺幣（下同）13萬元，自109年4月1
06 日起至111年3月31日止，每月為136,500元、自111年4月1日
07 日起至113年3月31日止每月為143,325元、自113年4月1日起
08 至115年3月31日止每月為150,491元（上開金額均未稅），
09 且小魚天公司應將兩年份之租金以每月到期之支票方式一次
10 交付原告，押租金為39萬元。然小魚天公司前所交付之109
11 年2、3月租金支票均遭退票，且自109年4月1日起未按前開
12 約定交付2年份每月到期之租金支票，更未以其他方式按時
13 給付租金。原告為此於109年3月寄發存證信函催告，未獲回
14 應，復於同年6月函催給付欠繳租金，並表示如仍未按給付
15 ，系爭租約自109年7月1日起即行終止，仍未獲置理。是系
16 爭租約已於109年7月1日終止，則小魚天公司繼續占有使用
17 系爭房屋，自屬無權占有，原告除請求小魚天公司遷讓返還
18 系爭房屋外，並得請求被告連帶清償所積欠109年2月至6月
19 之租金總計702,975元，另被告依系爭租約第29條約定，應
20 自109年7月2日起至交還系爭房屋之日止，按日連帶給付原
21 告2萬元之違約金。為此，爰依民法第767條第1項前段第455
22 條前段、第179條、第740條規定，及系爭租約第3條、第4條
23 、第5條、第27條、第29條、第37條約定，提起本件訴訟等
24 語，並聲明：(一)小魚天公司應自系爭房屋遷出並返還系爭房
25 屋予原告。(二)被告應連帶給付原告702,975元，及自109年7
26 月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應
27 自109年7月2日起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告
28 2萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：系爭租約簽署後，小魚天公司之銀行帳戶因故遭
30 凍結而使租金支票無法兌現，經原告同意改以現金換票方式
31 持續履行至109年1月，然自109年2月起，因受武漢肺炎

01 疫情影響，小魚天公司之多數門市生意欠佳，多次向原告請
02 求減租，卻遭拒絕。因原告委由法定代理人蘇洧銘之父親蘇
03 太陽管理系爭房屋事宜，蘇太陽竟在營運中途，進入門市叫
04 罵催趕，致使客人畏懼遁走不返，並蓄意指使春囍文濱店，
05 自109年3月至110年3月以廚餘桶及垃圾堆放在系爭房屋
06 門邊之方式，影響被告店面經營及權益，故本件係原告違約
07 在先，原告即需賠償被告系爭房屋裝潢之損害，並因此無須
08 給付違約金。而小魚天公司承租系爭房屋後，斥資9,282,87
09 1元之裝潢及設備費，迄今已支付租金3,003,000元、管銷
10 成本9,800,730元等，如加計利息成本19,875,357元，被告
11 將因原告提前終止系爭租約，而蒙受高達24,071,265元之損
12 失。況公司法明定股東所應承受之追訴範疇，以不超過公司
13 資本適足及淨值為上限，原告追加鄧訓杰為被告之部分應予
14 駁回等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回
15 。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)小魚天公司邀鄧訓杰任連帶保證人，向原告承租系爭房屋
18 ，並簽訂系爭租約，約定租賃期限自107年3月31日起至
19 115年3月31日止，租金部分則自107年5月1日起至10
20 9年3月31日止每月為13萬元、自109年4月1日起至11
21 1年3月31日止每月為136,500元、自111年4月1日起
22 至113年3月31日止每月為143,325元、自113年4月1
23 日起至115年3月31日止每月為150,491元（上開金額均
24 未稅），且小魚天公司應將兩年份之租金以每月到期之支
25 票方式一次交付原告，並約定押租金為39萬元。

26 (二)小魚天公司自109年2月起未給付租金。

27 四、本院得心證之理由

28 本件原告主張系爭租約業經其合法終止，被告應返還系爭房
29 屋，並給付積欠之租金及遲延利息，及自租約終止日翌日起
30 按日給付2萬之違約金等情，為被告所否認，並以前開情詞
31 置辯。是本件爭點即為：(一)原告是否已合法終止系爭租

01 約？其請求被告返還系爭房屋有無理由？（二）原告請求被
02 告給付積欠租金及遲延利息，有無理由？（三）原告請求自
03 系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，按日給付2萬
04 之違約金，有無理由？如有，金額為何？茲分敘如下：

05 （一）原告是否已合法終止系爭租約？其請求被告返還系爭房屋
06 有無理由？

07 1.系爭租約第27條約定：「乙方（即被告）如違約或積欠甲
08 方（即原告）租金達二個月，甲方得終止本契約」、第29
09 條約定：「租期屆滿或提前終止之翌日上午十時整前，乙
10 方應交還甲方如契約所載並已恢復承租時之原貌之房屋，
11 不得以任何理由拖延，亦不得主張任何權利；如有遲延交
12 還已恢復承租時之原貌之房屋，每逾一日，乙方應支付甲
13 方2萬元違約金，違約金按日累計。甲方得逕自押租金中
14 扣除違約金…」、第31條約定：「租約期滿或提前終止時
15 ，乙方除應將租賃物恢復承租時之原貌外，乙方應將設備
16 及物品自行搬離及清理乾淨，若留置現場之物品超過2日
17 者，乙方同意甲方以廢棄物論處，並同意任由甲方處理…
18 」（見審訴卷第21頁）。而小魚天公司自109年2月起未給
19 付租金一節，為兩造所不爭執，被告亦自承係因銀行帳戶
20 遭凍結，受疫情影響生意欠佳等自身財務問題，而未能依
21 約按期給付租金，則原告已於109年3月寄發存證信函，催
22 告小魚天公司應給付欠繳租金，嗣再於同年6月5日函催小
23 魚天公司應於109年7月1日前給付欠繳租金，如未按給付
24 ，自109年7月1日起終止系爭租約，被告已收受上開存證
25 信函等情，有上開存證信函及回執附卷可參（見審訴卷第
26 25頁至第27頁、第35頁至第39頁），被告復未爭執上情，
27 則原告依系爭租約第27條之約定，於109年7月1日終止系
28 爭租約，自屬合法。本件被告復未提出其他有權繼續使用
29 系爭房屋之法律上依據，從而，原告依系爭租約第27條、
30 第29條，併依民法第440條、第455條前段之規定，請求小
31 魚天公司應自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋予原告，均

屬有據。

2.另按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。本件被告辯稱：原告違約在先，因蘇太陽竟在營運中途，進入門市叫罵催趕，並蓄意指示春囍文濱店，將廚餘桶及垃圾堆放在系爭房屋門邊之方式，影響被告經營及權益等語，而有意指原告違反民法第423條規定之情形。被告就此，固提出數張貼有「春囍餐廳專用垃圾桶」等字樣之垃圾桶照片及廚餘桶照片為證（本院卷第33頁至第41頁），然依前揭照片觀之，系爭房屋建築界線之「外」（即正門水泥牆面，及側邊黑色鐵皮）尚有被告所放置白色大型盆栽於該處之人行磚道上，而春囍之垃圾桶或廚餘桶擺放位置，則係在上開盆栽之「外側」，鄰近鄰棟建物之間，是以上開擺放位置而言，已難認係屬被告所得使用系爭房屋之範圍（蓋被告所承租者僅有系爭房屋，縱認依使用習慣而及於系爭房屋前之人行道，然前開垃圾桶或廚餘桶亦非擺放於系爭房屋前方之人行道上）。再者，上開垃圾桶或廚餘桶均置有上蓋，且依原告另提出之現場照片（見本院卷第65頁），可見系爭房屋右側之孟圓便當，亦有擺放藍色垃圾桶或廚餘桶於上開盆栽旁，已無從認上開垃圾桶或廚餘桶之擺放情形，將影響被告之營業或無法使用系爭房屋，即難逕以「鄰屋」有擺放垃圾桶及廚餘桶等事實，即認「原告」所提供之系爭房屋，有未合於約定使用、收益之狀態，而認原告於系爭租約之履行，有違約之情形。況依被告書狀，乃敘明春囍係自109年3月起延續至110年3月間將垃圾桶及廚餘桶擺放該處（見本院卷第129頁），斯時被告已有違約未遵期給付租金之情事，已如前述，則被告執此主張原告違約在前云云，自不足採。至於被告抗辯蘇太陽在營運中途，進入門市叫罵催趕影響其營運云云，除未能陳明具體時間外，亦未據其提出事證為憑，是被告此部分抗辯，亦不足採。

01 (二) 原告請求被告連帶給付積欠租金及遲延利息，有無理由？

02 1.系爭租約第4條(1)約定：本契約經甲乙雙方簽署及完成公
03 證時，乙方應將107年5月租金及其加值營業稅之總額以
04 現金及107年6月1日起至109年3月31日租金以每一個
05 月租金及其加值營業稅之總額，並載明付款日為每月1日
06 之支票共22張當面交予甲方。同條(2)至(4)亦均約定被告開
07 立之租金支票，需加計被告加值營業稅總額為之。第37條
08 約定：「乙方之法定代理人應負連帶保證責任。」（見審
09 訴卷第17頁、第21頁）。本件小魚天公司自109年2月起
10 未給付租金，系爭租約於109年7月1日合法終止等情，
11 已如前述，而鄧訓杰為系爭租約之連帶保證人，亦為兩造
12 所不爭執，且兩造已約明被告所給付之租金尚應包含營業
13 稅，則原告依上開約定，請求被告連帶清償所積欠109年
14 2月至6月之租金總計702,975元【計算式： $(13萬 \times 2$
15 $+ 136,500 \text{元} \times 3) \times 5\% \text{營業稅} = 702,975 \text{元}$ 】，自有
16 理由。至於被告抗辯鄧訓杰僅負股東之有限責任云云，惟
17 本件原告係以依連帶保證之法律關係請求被告連帶給付，
18 與股東責任無涉，被告此部分所辯，自不可採。

19 2.另按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
20 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
21 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年
22 度台上字第1631號判決意旨參照）。查被告因系爭租約已
23 給付39萬元之押租金予原告，為兩造所不爭執，則原告請
24 求被告應連帶給付租金702,975元，扣除押租金39萬元，
25 尚應給付原告312,975元（計算式： $702,975 - 39萬 \text{元} =$
26 $312,975 \text{元}$ ）。

27 3.末按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣
28 ；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分
29 期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文
30 。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
31 責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請

01 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從
02 其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
03 法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第
04 233條第1項、第203條分別定有明文。查，依前引系爭
05 租約第4條之約定，租金應以載明付款日為每月1日之支
06 票給付，堪認兩造約定租金應於每月1日給付，則原告本
07 得請求被告給付各筆租金繳納期限之翌日起算之遲延利息
08 ，然原告於僅請求自109年7月1日起，按週年利率5%
09 計算之利息，當屬其處分權行使，與上開規定並無不合，
10 亦應准許。

11 (三) 原告請求自系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，
12 按日給付2萬之違約金，有無理由？如有，金額為何？
13 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
14 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額民法第25
15 0條第1項、第252條分別有明文。而違約金之酌減是否
16 相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
17 情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照
18 債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807
19 號、79年台上字第1915號裁判意旨資照）。又約定之違約
20 金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，
21 並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減
22 ，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高
23 法院79年台上字第1612號裁判意旨參照）。系爭租約第29
24 條雖約定如有遲延交還房屋，每逾一日，應支付2萬元違
25 約金，違約金按日累計等語（見審訴卷第21頁）。惟本院
26 審酌系爭房屋位置位於文山特區，附近均作為店面使用，
27 有google街景圖附卷可考（見本院卷第79頁至第81頁），
28 暨參酌該處租金行情，每坪單價約1至2千元不等，有原告
29 所提出內政部不動產交易實價查詢服務網（見本院卷第91
30 頁），併參考社會經濟狀況及原告所述受有無法出租系爭
31 房屋予他人之損害等情狀，認原告請求每日2萬元之計算

之違約金，相當於每月得請求之違約金總額達60萬元，已高於原定租金136,500元達四倍以上，實屬過高，應酌減至每日4,500元計算，始為適當。從而，原告請求被告應自109年7月2日起，至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告4,500元之違約金，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

(四) 按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431條第1項定有明文。被告於本件訴訟中，雖始終抗辯因原告違約在先，需賠償其就系爭房屋裝潢之損害云云（見審訴卷第97頁至第99頁、第235頁），然經本院於109年12月21日函請被告陳明是否為抵銷抗辯，或欲提起反訴（見本院卷第13頁），並於110年2月4日、110年3月23日、110年4月22日言詞辯論期日時請被告確認其真意（見本院卷第31頁、第70頁、第98頁），然被告迄本件言詞辯論終結前均未陳明，自難認本件被告確有以此作為本件抗辯內容。況系爭契約第29條、第30條均已約定被告應將租賃物恢復承租時原貌（見審訴卷第21頁），本不因被告所為之裝潢或改裝設施有經出租人同意而有不同。又承租人因自身營業使用就系爭房屋所為之裝潢，非必然為他人所需要，亦難認系爭房屋內由承租人所支出之裝潢費用屬增加系爭房屋價值之有益費用。再者，本件係因被告未繳納租金，經原告合法終止租約，參酌系爭租約上開約定，被告本負回復原狀之責，其縱因此無法繼續於系爭房屋營業，致其所為裝潢費用之支出未能達預期目的，亦係被告自身行為所致，無從因此即認被告得依民法第431條第1項之規定，請求原告賠償，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭租約第27條、第29條，併依民法第440條、第455條前段之規定，請求小魚天公司應自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋予原告；依系爭租約第4條、第29條

、第37條之約定，請求被告應連帶給付原告312,975元，及自109年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告請求被告應自109年7月2日起，至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告4,500元之違約金，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、又原告就積欠租金、違約金部分之主張，固經本院為其部分敗訴之判決，惟依民事訴訟法第77條之2之規定，以一訴附帶請求不併算其價額，因本件積欠租金、違約金部分之請求係屬附帶請求，並未另併算裁判費用（見審訴卷第49頁），而原告既就返還租賃物之請求全部勝訴，則本件全部訴訟費用自應由被告負擔，併予敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
民 事 第 三 庭 法 官 鄭 珮 玟

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 110 年 5 月 13 日
書 記 官 王 芷 鈴