臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄訴字第10號

原　　告　東元電機股份有限公司
法定代理人　邱純枝
訴訟代理人　葉仲原律師
被　　告　李倫修

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣臺北地方法院以109年度北簡字第4864號裁定移轉管轄前來，本院於民國110 年3 月11日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬伍仟伍佰壹拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按通常訴訟事件誤分為簡易事件，當事人已為本案之言詞辯論，惟其於為本案之言詞辯論前曾抗辯不應適用簡易程序，或一造始終未於言詞辯論期日到場者，承辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第2 條第3 款定有明文。本件訴訟標的價額，曾經臺灣臺北地方法院核定為新臺幣（下同）2,125,620 元，有該院108 年度簡抗字第49號裁定在卷可考（見北簡卷第73頁至第75頁），嗣原告減縮其訴之聲明（詳後述），致訴訟標的價額變更為1,294,516 元，仍應適用通常訴訟程序，惟誤分為簡易事件，爰依前揭規定，裁定改用通常訴訟程序（見雄簡卷第139 頁），而由原法官繼續審理，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。查，本件原告起訴時原聲明：（一）被告應將座落高雄市○○區○○○路○ 號16樓之1 、16樓之3 及16樓之5 房屋遷讓返還予原告，並應給付損害賠償金75,516元及自民國107 年8 月7 日至交屋日止按月給付違約金46,000元。（二）願供擔保，請准宣告假執行。嗣就上開聲明（一）變更聲明為：被告應給付1,294,516 元，屬減縮訴其之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於106 年3 月3 日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼高雄市○○區○○○路○ 號16樓之1 、16樓之3 、16樓之5 、16樓之53房屋（下分稱系爭16樓之1 房屋、16樓之3 房屋、16樓之5 房屋及16樓之53房屋）出租予被告，租賃期間自106 年1 月1 日起至108 年12月31日止，租金分別為6,500 元、6,500 元、10,000元及6,500 元，並約定水電費由被告負擔。因被告自106年10月陸續欠繳租金，原告於107 年3 月16日以存證信函通知被告限期清償，被告未依限清償，嗣於107 年7 月20日以存證信函催告，並依系爭契約第12條第2 項通知終止系爭租約，並於107 年7 月23日送達。被告於107 年12月返還系爭16樓之53號房屋，於109 年10月21日原告以公證書為執行名義聲請遷讓房屋聲請強制執行後，被告始於109 年10月21日遷讓返還系爭16樓之1 、16樓之3 及16樓之5 房屋。依系爭租約第13條第4 項約定，被告未於原告通知終止租約後15日內返還系爭房屋，應給付自107 年8 月7 日至109 年10月21日止，合計2 年2 月14日，按租金2 倍金額之違約金共1,219,000 元（計算式：46,000× 12月x 2 年＋46,000× 2 月+46,000 × 1/30× 15日）。又依系爭契約第9 條約定，被告承租系爭房屋，應繳納之水電及管理費，然其欠繳19,287元、19,555元、33,401元及3,273 元，合計75,516元，爰依系爭

租約第9條、第13條約定提起本件訴訟等語，並聲明：如前揭變更後之聲明所示。

二、被告則以：其承租上開4間房屋已9年多，租約原本至105年底到期，而105年2月間因明○飯店開始經營，而出現冷氣噪音問題，即向訴外人即原告員工王○欽反應，被告已在系爭房屋投入高額裝潢費用，且王○欽承諾會解決噪音問題，被告始簽定系爭租約決定續租，詎王○欽始終未解決該噪音問題，被告方未給付房租。況王○欽有承諾會賠償伊系爭房屋之裝潢費用，然均未談妥賠償金額，伊才拒絕搬遷，欠繳之水電費被告亦無須繳納，應以原告需賠償之裝潢費抵扣等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張兩造於106年3月3日簽署系爭租約，原告將系爭16樓之1房屋、16樓之3房屋、16樓之5房屋及16樓之53房屋出租予被告，租賃期間約定自106年1月1日起至108年12月31日止，租金分別為6,500元、6,500元、10,000元及6,500元。被告已於107年12月返還系爭16樓之53號房屋，於109年10月21日返還系爭16樓之1、16樓之3及16樓之5房屋等情，業據其提出系爭租約（見北補卷第11頁至第21頁）、本院109年9月11日雄院和109司執祿字第52212號執行命令等件為憑（見雄簡卷第47頁），且為被告所不爭執，此部分之事實，首堪認定。

（二）就原告主張被告自106年10月陸續欠繳租金，經通知限期清償無果，始依系爭契約第12條第2項終止系爭租約等語，被告固不否認欠繳租金之事實，惟以：係原告未處理噪音問題，且伊未收受上開存證信函等詞置辯。是本院首應審究者，即為被告得否以噪音問題拒絕給付租金？原告終止系爭租約，是否合法？

1.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。又上開保持合用義務乃出

租人之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，倘出租人已盡此義務，則承租人不得行使其同時履行抗辯權。被告辯稱105年2月間因明○飯店開始營業，致出現冷氣噪音問題等情，已提出高雄○大樓管理中心紀錄、12樓服務台記錄表、第11屆第4次、第5次管理委員會會議資料為憑（見北簡卷第33頁至第39頁、雄簡卷第67頁至第79頁），其中記載「2/8：85NY業者反應B1中控室開啟14樓戶外冷卻水塔造成噪音」、「2/16：召開14樓戶外噪音討論會」、「提案六、有關14樓戶外空調冷卻水塔夜間運轉產生之聲響，影響16樓套房區住戶之改善工程施做方案討論」等語，可知被告確於噪音發生時即陸續向管委會反應並經管委會開會商討處理事宜，再依明○飯店網站，及網友推薦新開幕之飯店文章（見雄簡卷第83頁至第88頁），可知明○飯店確於105年2月間開幕，堪認被告辯稱105年2月間，因明○飯店開始營業而出現冷氣噪音問題一節，堪信為真實。再經本院函詢高雄○大樓管理委員會，該會表示有關14樓冷卻水塔噪音問題，本會已於105年4月7日召開會議，4月13日改善完成，並陸續更新14樓冷水水塔零件，以期能運轉順暢並降低所產生之噪音，有該會110年2月25日高管字第110013號函及檢附之會議記錄、採購日期為105年5月15日、6月21日之請購採購收料驗收申請單為據（見雄簡卷第123頁至第131頁），堪認高雄○大樓管理委員會於105年4月間即已開始處理被告所稱之噪音問題。惟被告係於106年3月3日與原告簽署系爭租約（約定租期自106年1月1日開始），而上開噪音問題，係在兩造簽署系爭租約「前」所生，依前述高雄○大樓管理委員會函覆內容，該會於105年4月間即進行改善工程，而被告並無提出證據，證明上開噪音情形，在106年3月間簽署系爭租約，甚至於106年10月拒絕給付租金時，仍持續發生，則其以系爭租約「前」所發生之事由，作為拒絕給付系爭租約租金之事由，即屬無據。

2.被告雖辯稱，王○欽承諾會解決噪音問題，伊始於106年3月3日簽定系爭租約續租，王○欽有承諾會賠償伊系爭房屋之裝潢費用云云，惟被告所提出其與王○欽之LINE對話記錄，係於106年9月1日，甚至係原告已對被告提起本件訴訟後（至109年4月15日間）之內容，無從佐證王○欽於兩造106年3月3日簽署系爭租約時，有向被告承諾會解決噪音問題一節為真實。而王○欽於本院審理時證稱：被告有說過噪音問題，我有跟管委會說明，請管委會改善，因為不是原告單方可改善之問題，我不記得被告是何時跟我反應，被告應該是說因為明○飯店的原因。被告是經營民宿，租約要到時，我有問被告是否續租，但我也無法承諾被告處理噪音問題，是被告自己要續租，其他在15樓得民宿也都有續租；【被告問：續約時我是否有詢問你因為有噪音的問題，你要幫我處理後，我才要續約？】沒有。因為如果有噪音被告可以自己決定是否續約或何時終止等語（見雄訴卷第5頁至第6頁），已證述其在系爭租約簽署時，並無允諾被告處理噪音，審酌被告所據以爭執噪音問題乃因○大樓冷卻水塔或明○飯店營運所生，均非原告所致，被告復無提出系爭房屋除上開噪音問題外，有其他不符合於所約定使用收益之情形，當認原告就所出租之系爭房屋，已盡其保持合用之義務，被告即不得行使其同時履行抗辯權，拒絕給付租金。再者，該噪音問題既在105年2月間即開始，且果如被告所言，該長期噪音致其睡眠品質不佳、掉髮及身體狀況每況愈下等（見雄簡卷第51頁），則噪音問題如持續至106年3月3日兩造簽署系爭租約時仍存在，被告實無決定續租之可能。果如噪音問題始終未解決，而被告考慮其裝潢費用得否獲得攤平等事由決定續租簽署系爭租約，亦係其衡量營運成本等因素後所為之決定，自不得執此作為拒絕給付租金之事由。

3.系爭租約第12條第2項第3款約定：乙方有下列情形之一，甲方得終止契約，並得逕行中止租賃物內之水電源…「

積欠租金達2 個月以上，並經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付者」（見北補卷第17頁），本件被告無從以噪音問題作為拒絕給付租金之事由，已如前述，則原告依上開約定，於107 年3 月16日以存證信函通知被告，限被告於函到內7 日清償租金，被告未依限清償，原告於107 年7 月20日以存證信函催告，並依系爭契約第12條第2 項約定通知終止系爭租約，該函於107 年7 月23日送達被告高雄市○鎮區○○○路○○○ 號10樓之4 地址（下稱系爭地址）等情，業提出上開107 年3 月16日及107 年7 月20日之存證信函與回執為憑（見北補卷第23頁至第31頁），是原告依系爭租約第12條第2 項第3 款約定，於107 年7 月20日終止系爭租約，自屬合法。被告另辯稱：系爭地址係被告戶籍地址，然其未居住該址，故未收受存證信函云云。惟被告簽署系爭租約時，即留存系爭地址，有系爭租約在卷可佐（見北補卷第21頁），被告並未記載或指定應送達之他址，況原告前開存證信函，亦同時寄送被告所承租之系爭16樓之5 房屋，該房屋被告迄109 年10月21日始返還原告，亦為兩造所不爭執，自可認原告前述催告被告給付租金，及終止系爭租約之存證信函，寄送至系爭地址及系爭16樓之5 房屋，已合法送達而生通知之效，是被告此部分所辯，即不足採。

（三）原告請求被告給付自107 年8 月7 日至109 年10月21日止之違約金，有無理由？

1.系爭租約第13條第1 項約定：「乙方應於租約期限屆滿日，或甲方契約契約之通知到達日起15日內，會同甲方會勘租賃標的物，點交返還甲方…」、第4 項約定：「乙方未即時遷出返還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照月租金二倍金額支付違約金至遷讓完竣止」等語（見北補卷第17頁至第19頁），而原告於107 年7 月20日合法終止系爭租約，已如前述，上開存證信函於107 年7 月23日送達被告，依前引約定，被告即應於通知送達起15日內即107 年8

月7日返還系爭16樓之1、16樓之3及16樓之5房屋，然被告遲至109年10月21日始返還，則原告依系爭租約第13條第4項約定，請求被告給付使段期間之違約金，自屬有據。

2.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，民法第250條第2項定有明文。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條著有明文。違約金之酌減是否相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915號、79年台上字第1612號裁判意旨參照）。查，兩造未就前述系爭租約第13條第4項之違約金，約明為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額。審酌系爭租約已因原告合法終止，被告未依上列約定即時遷讓交還系爭房屋，致原告受有無法管領使用系爭房屋之損害，被告如能依約履行時，原告本可享受管領使用系爭房屋之利益。然原告並未陳明依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益為何，並舉證以實其說，甚至原告自承並未因被告遲未返還受有損害（見雄訴卷第9頁）、證人王○欽於本院審理時證稱：被告返還系爭16號之53號房屋後，並未馬上租出去，當時旅宿業原本就經營困難等語（見雄訴卷第8頁），則以原告及王○欽前述當時市場情形，原告因被告未即時返還系爭房屋之實際損害，尚未及於與原定租金相同之損害（即3房屋每月租金合計46,000元）。則原告請求被告給付按租金2倍金額之違約金，共2年2月14日，合計

1,217,467 元（計算式：46,000× 12月x 2 年＋46,000× 2 月+46,00 0× 1/30× 15日，原告請求1,219,000 元係誤以2 年2 月15日為計算），顯逾被告未即時返還上開房屋所受之損害，而有過高之情形。本院審酌被告於系爭租約經終止後未遷離時之景氣環境、原告等待被告遷出期間無從據以利用系爭房屋等一般客觀事實、社會經濟狀況，及原告所受損失等情狀，認原告請求違約金1,217,467 元顯屬過高，應酌減至50萬元為當。從而，原告請求被告給付違約金50萬元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

（四）原告請求被告給付未繳納水電管理費75,516元，有無理由？

1.系爭租約第9 條約定：「租賃期間之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費及其他耗材一般修繕等費用，自點交之日起概由乙方負擔並依各該費用應繳納期間繳納」（見北補卷第17頁），而原告主張被告給付未繳納水電管理費75,516元，業據其提出高雄○大樓管理委員會出具之欠繳證明為憑（見北補卷第33頁至第39頁），被告亦不否認有欠繳上開水電管理費75,516元之事實（見雄簡第43頁），是原告請求被告給付未繳納水電管理費75,516元，自屬有據。

2.被告雖以該部分之費用其得以裝潢賠償費用抵扣等語置辯，然其未能陳明請求原告賠償其裝潢費用之請求權基礎，僅辯稱王○欽曾允諾賠償云云（見雄簡卷第43頁），惟被告就上情，並未舉證以實其說，況其亦自承未談妥賠償金額（見雄簡卷第42頁），則審酌王○欽僅受原告指派處理系爭房屋租賃事宜，是否有權限處理上開賠償事宜，甚至逕自允諾賠償，本有疑問。又被告已自承並無談妥賠償金，自難認兩造曾達成賠償被告裝潢費用之合意。再者，被告自承係104 年間裝潢（見雄簡卷第43頁），距系爭租約終止之107 年7 月20日時已有3 年之久，其亦未提出說

明具體裝潢費用或提出相關證明，且系爭租約第13條第2項約定：「乙方對其所增添之改良物或裝潢除經甲方同意外，應於前款所定期限內回復原狀」（見北補卷第17頁至第19頁），已約明承租人應將系爭房屋回復原狀，是審酌本件係因被告未繳納租金，經原告合法終止租約，被告本負回復原狀之責，被告縱因此無法繼續系爭房屋營業，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，從而，被告辯稱原告應賠償其裝潢費用並得以之扣抵水電管理費用云云，即不足採。

四、綜上所述，原告依系爭租約第9 條、第13條之約定，請求被告給付575,516 元（計算式：50萬＋75,516元），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行之宣告，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請自失所附麗，應併駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、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1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

高雄簡易庭　法　官　鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　王芷鈴