臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第732號

原告 劉世璽

訴訟代理人 陳耀偉律師(終止委任)

林凱律師

複代理人 郭庭佑律師

被告 蔡明諺

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 林耕樂律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣32萬元，及自民國113年5月24日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣2萬889元，由被告負擔新臺幣3,343元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行；但如被告以新臺幣32萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前向訴外人葉又慈承租門牌號碼桃園市○○區○○路00○00號房屋(下稱65號房屋、63號房屋)，並分別簽訂租賃契約，65號房屋租賃契約租期自民國103年6月1日起(下稱系爭租約A)、63號房屋租賃契約租期自103年9月1日起(下稱系爭租約B)，均至111年5月31日止。嗣葉又慈於107年2月23日將上開63號及65號房屋贈與原告，系爭租約A、B出租人地位由原告所繼受。嗣後兩造又合意將系爭租約A之租期延長至117年5月31日止，惟被告於112年8月14日以書面向原告表示欲提前於同年9月30日終止系爭租約A，已經原告同意，故系爭

01 租約A於112年9月30日終止。

02 (二)被告因營業需求，而將63號房屋臨路鋁門拆除，惟被告於11
03 1年5月31日系爭租約B租期屆滿時，未將其所拆除之63號房
04 屋鋁門裝回，違反為復原狀之義務。而被告所提出原告之代
05 理人劉奕鐘與被告之對話紀錄中，劉奕鐘雖有同意被告代為
06 清除63號房屋廁所內雜物，但未包含63號房屋鋁門，被告逕
07 自曲解為原告同意丟棄鋁門，並不可採。

08 (三)被告承租65號房屋後，經原告同意將65號房屋中之臨路大
09 門、樓梯、隔間牆(含牆上門窗)、廚房、位於天井之廁所及
10 浴室流理臺等構造拆除，並打通65號房屋與同路段67號房屋
11 之隔戶牆，復於屋內施作天花板、安裝風管，於屋外懸掛招
12 牌(下合稱系爭改動)。兩造並於107年8月17日簽訂系爭租約
13 A補充條款(下稱系爭補充條款)，約定被告日後退租時，如
14 未將65號房屋拆除部分回復原狀，即應給付原告2倍「是時
15 造價」之違約金。詎被告於112年9月30日系爭租約A終止
16 後，未將65房屋回復原狀交還原告，而於系爭租約終止後始
17 進行回復原狀工作，且突然自行匯款3萬元給原告，惟原告
18 未同意被告於系爭租約A終止後，得以繼續付租金方式，在6
19 5號房屋進行回復原狀作業，被告應於租約終止之日即112年
20 9月30日完成所有回復原狀作業。故原告於112年10月2日寄
21 發存證信函向被告表示其早應於同年9月30日前完成回復原
22 狀工程，並要求其盡速提出回復原狀之計畫，惟未獲被告置
23 理。原告遂於同年10月20日再次寄發存證信函向被告表示拒
24 絕其於同年9月30日後繼續使用65號房屋，被告則遲至同年1
25 0月31日始以存證信函回覆稱：「自始有意將65號房屋回復
26 原狀，係因原告之代理人表明拒絕提供65號房屋作使用且更
27 換門鎖在先，才導致其無法再進行回復原狀之工程」等語，
28 為65號房屋未回復原狀一節推卸責任。嗣迄至112年11月
29 底，被告始拆除65號房屋屋外招牌，其餘拆除之65號及67號
30 房屋隔戶牆，雖有進行回復，但未按條理堆疊紅磚、隨意塗
31 抹水泥，影響房屋結構安全，且未油漆粉刷，其工法明顯草

01 率，徒增原告後續自行回復原狀之難度與困擾；另拆除之65
02 號房屋臨路大門、廁所、浴室、樓梯及隔間牆尚未回復；屋
03 內施作之天花板及風管亦未拆除，顯然未將系爭65號房屋回
04 復原狀。

05 (四)至原告於系爭租A終止後雖有更換門鎖後之鑰匙給被告，目
06 的是使被告能進屋取回其所留置之物品，並非同意被告繼續
07 使用65號房屋。又系爭租約A既已終止，原告自得帶看房屋
08 尋覓新租客，是被告逕以原告更換門鎖、帶看新租客、以存
09 證信函表示拒絕被告進屋等情為由，為其無法將65號房屋回
10 復原狀之原因，即屬無據；再被告辯稱訴外人鄭至瑋為原告
11 之代理人，其有向鄭至瑋展示65號及67號房屋隔戶牆回復原
12 狀之進度，鄭至瑋對此除無表示任何意見外，並曾表示屋內
13 天花板、風管可拆可不拆，後又反悔等語。然鄭至瑋雖有受
14 原告之託催促被告，並至現場觀察施工情形，但其非原告之
15 代理人，且原告亦未授權其得代為驗收工程施作狀況。

16 (五)是以，被告於系爭租約終止後，未將63號、65號房屋回復原
17 狀之行為，導致原告後續將63號及65號房屋出租予目前承租
18 人錢都涮涮鍋時，須給予相當期間之裝修免除租金期間，並
19 僅得以低於行情之價格出租，造成原告受有損害，且已違反
20 系爭補充條款之約定。為此，參酌工坪聯合設計中心有限公
21 司所出具63號及65號房屋回復原狀工程估價單(下稱系爭估
22 價單)之金額，依系爭租約B第9條、第12條之約定、系爭租
23 約A第11條、第15條約定、民法第213條第3項之規定，請求
24 被告賠償63號房屋、65號房屋回復原狀之必要費用新臺幣
25 (下同)4萬5500元、70萬8720元，並依系爭補充條款及民法
26 第250條第1項之規定，請求被告給付懲罰性違約金共124萬6
27 440元等語。並聲明：1. 被告應給付原告200萬660元，及自
28 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利
29 息；2. 願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)63號房屋鋁門為40多年之物品，被告承租時已呈現支解狀

01 態，原告當初同意被告改裝時，未曾告知該鋁門事後應保
02 留，被告遂將該鋁門連同雜物放置於廁所，並告知原告。租
03 期屆滿時，劉奕鐘要求原告清除63號房屋所有雜物，被告因
04 此將該鋁門作為雜物清除。而系爭租約B租期屆滿迄今已逾2
05 年之久，期間原告陸續將63號房屋出租予拉麵店、夾娃娃機
06 店，現由錢都涮涮鍋承租中，被告如何於上開期間內在新門
07 窗位置裝回該鋁門？且迄今歷時2年始提出此部分請求，故
08 本件原告是否有權利濫用，不無疑義。

09 (二)被告於112年8月間向原告提前終止系爭租約A時，即有一併
10 告知會於同年9月30日終止後，始進行拆除、清運等回復原
11 狀工程，原告當時對此並未有意見。而兩造雖未就系爭租約
12 A終止後，65號房屋回復原狀之期限訂有約定，然被告有承
13 諾於系爭租約A終止後進行回復原狀期間仍會繼續支付租
14 金，被告旋即於同年10月2日進行回復原狀工程，並已支出
15 材料及雇工費用共7萬2800元，且依原告指示優先回復65及6
16 7號房屋隔戶牆，且工法無原告所稱有草率施工、影響房屋
17 結構安全之情形，並已經原告代理人鄭至瑋驗收，其對此並
18 無表示任何意見。而原告所主張應回復之臨路大門，實際上
19 為木作玻璃隔板牆，被告承租後因此木作玻璃隔板牆甚為老
20 舊，恐有安全疑慮，經原告同意後改為強化玻璃，亦施作木
21 門給予2樓使用，並自行改裝鋁門，加上2樓之防火門，原告
22 無端要求被告回復，無理由。而天花板及風管部分，因鄭至
23 瑋一下表示可拆可不拆，後又改稱須拆除，令被告不知所
24 措。另樓梯、廚房流理台、廁所及浴室回復原狀部分，待隔
25 間牆完成後被告即可裝回，而隔間牆已在進行回復原狀當
26 中。詎原告於被告回復原狀期間，即不斷尋覓新租客，並於
27 112年10月17日將65號房屋之原有門鎖更換，使被告無法進
28 入，但翌日又將新門鎖鑰匙置於鄰屋內櫃台，看似同意被告
29 繼續施作回復原狀工程，卻又以存證信函表示拒絕被告進入
30 該屋進行回復原狀作業，原告之行為使被告無所適從，迫於
31 無奈下僅能暫停65號房屋之回復原狀作業並將新門鎖鑰匙交

01 還原告。嗣65號房屋旋即由錢都涮涮鍋進駐，並進行裝潢及
02 營業，原應回復原狀位置既經原告出租且由錢都涮涮鍋完成
03 裝潢，客觀上即無再回復原狀之可能及實益，故本件65號房
04 屋未回復原狀實非可歸責於被告，被告自無違反回復原狀義
05 務之情。

06 (三)縱使，被告就系爭租約A、B有未盡回復原狀義務之情形，但
07 原告請求賠償所憑系爭估價單上僅蓋有「公司之統一發票專
08 用章」，並未有任何人之簽名，考量估價單並不具有統一發
09 票之性質，故被告爭執系爭估價單之真正。況且，系爭租約
10 B屆滿及系爭租約A終止後，63號及65號房屋均由錢都涮涮鍋
11 承租及重新裝潢，系爭估價單所載項目，原告除難以再施作
12 之外，原告亦因未支出任何回復原狀之費用，難謂其受有損
13 害。退步言之，即便認為被告確有支出63號及65號房屋之回
14 復原狀費用，然上開房屋既已老舊，即應計算折舊。且原告
15 迄今尚未返還系爭租約A之押租金8萬元應予抵充。

16 (四)另關於違約金部分，系爭補充條款所載「是時造價」係指承
17 租時該物品之價值且應計算折舊，而非係原告所主張之應回
18 復時之造價，況65號房屋甚為老舊，豈有可能於應回復原狀
19 時，由承租人支出全新物品之價格以供回復原狀，如此對承
20 租人甚為不公。退步言之，倘法院認被告應給付違約金，請
21 法院參酌被告自始有回復原狀意願，係因原告之行為致被告
22 無法進行回復原狀作業、65號房屋於被告承租時裝潢為老舊
23 不堪狀態、於被告退租後，旋即有錢都涮涮鍋進駐承租並裝
24 潢、原告未受有任何損害等情，將違約金酌減至0元。

25 (五)並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保，請
26 准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項(本院卷第132頁反面至133頁反面，本院依
28 判決格式調整文字)：

29 (一)葉又慈與被告於102年3月2日就65號房屋簽訂系爭租約A，租
30 期自103年6月1日起至111年5月31日止。

31 (二)葉又慈與被告於103年9月1日就63號房屋簽訂爭租約B，租期

- 01 自103年9月1日起至111年5月31日止。
- 02 (三)葉又慈於107年2月23日將63號房屋、65號房屋贈與原告，並
03 由原告繼受系爭租約A、B出租人地位。
- 04 (四)被告因營業需要欲將65號房屋後面鋼筋水泥貼磁磚通往2樓
05 之樓梯、圍牆(即隔間牆及隔戶牆)、後段四面貼磁磚之廚房
06 1間、天井之廁所浴室等拆除。兩造於107年8月17日簽訂系
07 爭補充條款，約定退租時由被告照原樣回復(含上述標的及
08 門窗、水電、井水幫浦、相關設施等)，被告如未遵守願受2
09 倍「是時造價」之罰款。
- 10 (五)兩造於111年7月15日將系爭租約A續約，約定租期自111年6
11 月1日起至117年5月31日止。
- 12 (六)被告承租房屋後將65號房屋將中之樓梯、隔間牆、廚房、天
13 井之廁所及浴室等構造拆除，並打通65號房屋與同路段67號
14 房屋之隔戶牆，並於屋內施作天花板、安裝風管，於屋外懸
15 掛招牌。
- 16 (七)被告於112年8月14日以書面向原告表明欲提前於同年9月30
17 日終止系爭租約A，原告同意被告提前終止系爭租約A，系爭
18 租約A於112年9月30日終止。
- 19 (八)原告於112年10月2日以存證信函催告被告盡速提出回復原狀
20 計畫。復於112年10月20日存證信函表示「被告遲未提出回
21 復原狀計畫，拒絕被告於租約終止後繼續使用65號房屋」。
- 22 (九)原告於112年10月7日帶其他租客看65號房屋後，將65號房屋
23 更換門鎖。
- 24 (十)被告於112年10月31日以存證信函向原告表示「自始有意願
25 回復原狀，係因原告代理人前函表示拒絕提供65號房屋，且
26 更換門鎖，故無法再行回狀之工程」。
- 27 (十一)被告於112年10月31日將65號房屋鑰匙交還原告，於同年1
28 1月底拆除65號房屋屋外招牌。
- 29 (十二)原告於112年11月中將65號房屋出租給錢都涮涮鍋。63號
30 房屋嗣後亦出租給錢都涮涮鍋。
- 31 (十三)系爭估價單上之回復原狀費用，原告目前尚未支出。

01 (十四)被告有將63號房屋鋁門及65號房屋臨路大門拆除。

02 (十五)原告尚未返還被告系爭租約A押租金8萬元。

03 四、本件之爭點：

04 (一)被告是否違反系爭租約B回復原狀義務？

05 (二)被告是否違反系爭租約A回復原狀義務？

06 (三)原告請求被告賠償63號房屋4萬5500元回復原狀費用及65號
07 房屋70萬8720元回復原狀費用，有無理由？

08 (四)原告依系爭補充條款，請求被告給付124萬6440元之違約
09 金，有無理由？

10 五、得心證之理由：

11 (一)被告是否違反系爭租約B回復原狀義務？

12 1、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
13 定有明文。另系爭租約B第9條約定：「房屋有改裝設施之
14 必要時，乙方(被告)取得甲方(原告)之同意後得自行裝
15 設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應回復原
16 狀」、第13條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之
17 權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
18 費、律師費用，均應由乙方負賠償責任。」而所謂回復原
19 狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之
20 應有狀態返還，是而租賃物返還時應具有何種狀態，應探
21 究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租
22 賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、
23 承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原
24 則，而非回復租賃物之原有狀態。

25 2、經查，被告於承租63號房屋後將該房屋鋁門拆除等情，為
26 兩造所不爭執(不爭執事項十四)。又被告於系爭租約B租期
27 屆滿後，並未將該鋁門裝回，係作為雜物清除等情，為被
28 告所自陳，而63號房屋鋁門雖於被告承租時因其營業需
29 求，經原告同意後拆除，然原告否認有同意被告租期屆滿
30 後不用裝回，則被告依系爭租約B之約定自應將該鋁門裝
31 以回復原狀。然被告於系爭租約B屆滿後，並未將鋁門裝

01 回，則原告主張被告違反系爭租約B回復原狀義務，堪認屬
02 實。

03 3、至被告雖辯稱該鋁門為40多年之物品，承租時已呈現支解
04 狀態，拆掉後放置於廁所，並有告知原告，且租其屆滿
05 後，劉奕鐘請被告清理廁所在所有雜物等語。惟被告就該
06 鋁門已呈現支解狀態，而無法回復原狀等事實，並未提出
07 證據。另被告與原告代理人劉奕鐘之對話紀錄中(見本院卷
08 第80頁)，劉奕鐘雖有請被告將63號房屋廁所清理乾淨，但
09 並未提及是否包含63號房屋鋁門，且依卷內證據資料，亦
10 無法證明原告或劉奕鐘知悉被告將63號房屋拆下之鋁門，
11 係由放置於廁所中，自難認原告嗣後有免除被告將63號鋁
12 門裝回之回復原狀義務。

13 (二)被告是否違反系爭租約A回復原狀義務?

14 1、65號房屋臨路大門部分：

15 (1)系爭租約A第11條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙
16 方(被告)取得甲方(原告)之同意後得自行裝設，但不得損
17 害原有建築，乙方於交還房屋時自應回復原狀」、第15條
18 約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從
19 甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費
20 用，均應由乙方負賠償責任。」

21 (2)經查，被告於承租65號房屋後，將65號房屋臨路大門拆
22 除，為兩造所不爭執(見不爭執事項十四)。而參被告承租
23 65號房屋前之100年11月google街景圖(見本院卷第159
24 頁)、承租65號房屋不久之104年4月google街景圖(見本院
25 卷第158頁)及承租65號房屋一段時間後之111年8月google
26 街景圖(見本院卷第157頁)，可知65號房屋於被告承租
27 前，確實如被告所稱臨路側並無大門，係木作隔板牆(有
28 窗)，該隔板牆則緊鄰路面。被告承租後先將該木作隔板
29 牆改裝後，於臨路側施作一木門，嗣又拆除木門及隔板
30 牆，並自路面往屋內退縮施作強化玻璃鋁門窗及防火門。
31 而原告於本院114年1月14日言詞辯論期日亦改稱其所指應

01 回復原狀之65號房屋臨路大門即如100年11月google街景
02 圖所示等語(見本院卷第154頁反面)，故原告所謂之應回
03 復之臨路大門，應指100年11月google街景圖所示65號房
04 屋之臨路木作隔板牆。

05 (3)復查，被告不爭執於系爭租約A終止後，並未將65號房屋
06 之臨路木作隔板牆回復原狀。而被告雖辯稱木作隔板牆老
07 舊，恐有安全疑慮，經原告同意後改為強化玻璃，亦施作
08 木門給予2樓使用，並自行改裝鋁門，加上2樓之防火門等
09 語。惟自前開街景圖顯示，被告承租前，65號房屋木作隔
10 板牆係緊鄰路面，而被告承租後65號房屋之強化玻璃牆面
11 係往屋內退縮，二者設置已有位置不同，亦造成65號房屋
12 屋內空間減縮，顯然已變更65號房屋之格局，而被告亦未
13 證明原告有免除其此部分回復原狀之義務，則被告於系爭
14 租約A終止後，自應將65號房屋之臨路大門至少回復至未
15 退縮前之狀態，被告並未為之，已違反回復原狀之義務。

16 2、隔間牆部分：

17 原告主張被告於系爭租約終止後，未將65號房屋隔間牆回
18 復原狀等情，為被告所不爭執，堪認被告就此部分確實未
19 完成回復原狀之義務。至被告雖以前詞置辯，惟依民法第4
20 55條之規定可知系爭租約A終止後，被告應即將65號房屋返
21 還，且返還房屋應回復租賃物之原有狀態。又系爭租約A原
22 租期於117年5月31日屆滿，然被告於112年8月14日向原告
23 表示欲提前至同年9月30日終止，原告亦同意被告提前終
24 止。故系爭租約A於租期屆滿前提前終止之原因，係被告主
25 動要求，而65號房屋於被告承租後，內部有經大幅度拆除
26 改裝，其回復原狀本非短時間可完成，則被告於提前終止
27 系爭租約A時，自應衡量、評估其回復原狀所需之時間後，
28 再向原告約定提前終止期日，然被告捨此不為，未於系爭
29 租約A終止後，即將系爭房屋回復原狀後交還原告，卻於系
30 爭租約A終止後之同年10月2日始著手進行回復原狀，而被
31 告又未舉證證明原告有同意被告延後交屋期限之證據，則

01 原告縱使於系爭租約A終止後，一開始雖有容忍被告進入屋
02 內進行回復原狀，但嗣後不再同意被告進入屋內繼續回復
03 原狀，亦不能因此認被告即無違反回復原狀之義務。

04 3、65號及67號房屋隔戶牆部分：

05 被告辯稱其已回復65號及67號房屋隔戶牆等語，雖據其提
06 出現場照片為證(見本院卷第69頁)。惟觀諸現場照片，65
07 號及67號房屋隔戶牆打通部分，牆面雖已填補完成，但尚
08 未統一粉刷油漆，牆面呈現拆除填補水泥部分，與未拆除
09 原牆面油漆，同一牆面之顏色不一致之情形，顯然與一般
10 交易習慣之回復租賃物原有狀態不符，難認被告已完全回
11 復原狀。而被告雖辯稱隔戶牆水泥粉刷後，有給原告代理
12 人鄭至瑋過目，其對此並無亦見等語，然為原告所否認，
13 而被告復未提出證據證明此情，難認被告所辯可採。至原
14 告另主張被告施作隔戶牆回復原狀工程時，毫無條理堆疊
15 紅磚，致表面凹凸不平，更隨意塗抹水泥，影響房屋結構
16 安全等語，並提出施工時照片為證(見本院第105至107
17 頁)。惟觀諸上開照片中之紅磚雖有部分往外略為突出，但
18 平面之堆疊及排列仍屬整齊，且從上開原告提出施作後之
19 照片可知，被告嗣後於紅磚面範圍有以水泥補齊，依卷內
20 證據並無法看出該隔戶牆有何影響結構安全之虞，故隔戶
21 牆被告未回復原狀部分，應僅有未為油漆粉刷部分。

22 4、樓梯、廚房流理臺、廁所及浴室等構造，及屋內施作之天
23 花板及風管部分：

24 原告主張被告於系爭租約A終止後，未將65號房屋拆除之樓
25 梯、廚房流理臺、廁所及浴室等構造回復，且未將屋內施
26 作之天花板及風管拆除等情，為被告所不爭執(見本院卷第
27 117至118頁)，堪信為真實。至被告雖辯稱自始有回復原狀
28 義務，且正在陸續進行回復原狀中，因遭原告阻攔施工而
29 導致回復原狀進度中斷等語，然被告於112年9月30日系爭
30 租約A終止時，即應將回復原狀之65號房屋交還原告，已如
31 前述，然被告卻於租約終止後始著手進行回復原狀，自不

01 能因原告於租約終止後不願被告繼續使用65號房屋，即認
02 被告未違反回復原狀之義務。

03 (三)原告請求被告賠償63號房屋4萬5500元回復原狀費用及65號
04 房屋70萬8720元回復原狀費用，有無理由？

05 1、原告固主張被告應賠償63號房屋4萬5500元回復原狀費用及
06 65號房屋70萬8720元回復原狀費等語。惟查，被告違反系
07 爭租約A、B回復原狀義務部分，雖經本院認定如前，然原
08 告於書狀自陳系爭租約B屆滿後，有將63號房屋出租於娃娃
09 機業者，後續由錢都涮涮鍋承租迄今等語(見本院卷第127
10 頁反面)，且不爭執於112年11月中將65號房屋出租給錢都
11 涮涮鍋(見不爭執事項十二)。而參google街景地圖(見本院
12 卷第156頁)，錢都涮涮鍋承租63號及65號房屋後，已依其
13 承租目的、品牌制式外觀重新裝潢使用，且原告亦不爭執
14 其並未支出系爭估價單之費用(見不爭執事項十三)，則原
15 告既未因支出任何63號及65號房屋回復原狀之費用而受有
16 損害，則其請求被告賠償63號及65房屋回復原狀費用，均
17 屬無據。

18 2、至原告雖稱被告未將63號及65號房屋回復原狀，導致原告
19 後續出租與錢都涮涮鍋時，須給予相當期間之免除租金裝
20 修期，並僅得以低於行情之價格出租，造成原告受有損害
21 等語。然查，被告承租63號及65號房屋時係作為個人經營
22 網咖使用，而後續承租之錢都涮涮鍋係經營品牌火鍋飲食
23 業，二者營業性質不同，所需之內部裝潢亦有不同，且錢
24 都涮涮鍋為連鎖加盟品牌火鍋業者，其各分店於外觀及內
25 部裝潢均有品牌制式樣式，故錢都涮涮鍋於承租63及65號
26 房屋後，本即需進行相當程度裝修，始能符合其營業所需
27 即品牌樣式，則縱使原告因錢都涮涮鍋裝潢需求給予相當
28 期間之裝修期，是否與被告未回復原狀有直接因果關係，
29 亦不無疑義。況且原告就其此部分之主張，亦未提出任何
30 證據以實其說，自難認其主張可採。

31 (四)原告依系爭補充條款，請求被告給付124萬6440元之違約

01 金，有無理由？

02 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
03 約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250
04 條、第252條分別定有明文。至是否相當，應依一般客觀事
05 實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依
06 約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標
07 準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得
08 酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而
09 異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨參照）。且約
10 定違約金額是否過高？賠償性違約金係以債權人所受損害
11 為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一
12 審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院1
13 07年度台上字第764號、110年度台上字第732號判決意旨參
14 照）。

15 2、經查，系爭租約A補充條款(下稱系爭補充條款)約定：「被
16 告103年起承租65號房屋，因營業需要，將後面鋼筋水泥貼
17 磁磚通往2樓之樓梯、圍牆、後段四面貼磁磚之廚房一間、
18 天井之廁所浴室等拆除，承諾日後退租時由承租人(被告)
19 照原樣回復(包括上述標的及門窗、水電、井水幫浦、相關
20 設施等)，恐口說無憑，特立此據，並列為租約補充條款。
21 承租人承諾確實遵守，如未遵守願受兩倍是時造價之罰
22 款」(見本院卷第25頁)。而參系爭租約A第15條已約定被告
23 違約時，原告得請求損害賠償，已如前述，足見兩造約定
24 系爭補充條款之真意，係在債務不履行之損害賠償以外，
25 更得請求給付違約金，揆諸前揭說明，應認系爭補充條款
26 之性質為懲罰性違約金。又系爭補充條款係約定被告未回
27 復原狀時之懲罰性違約金，並藉由該條款分散原告於被告
28 未回復原狀時續自行回復原狀之風險，且系爭補充條款之
29 效力係被告違約時始發生，故參酌文義及目的，系爭補充
30 條款所謂「是時造價」應指被告違反系爭條款回復原狀約
31 定時，就被告未回復原狀之部分，於違約時所需之回復原

01 狀費用。

02 3、本院審酌被告前揭未回復原狀部分，雖有違反系爭補充條
03 款，惟原告嗣後已將65號房屋出租予錢都澗澗鍋，原告並
04 未支付任何回復原狀費用，實際上原告未因被告違反回復
05 原狀之義務而受有損害，業如前述，再衡諸被告雖於系爭
06 租約A終止後始著手進行65號房屋回復原狀之工程，然被告
07 於租約終止後仍有給付原告一月租金(見本院卷第51頁)，
08 且被告已為部分回復原狀工程，惟被告確實仍因違約而省
09 去其餘回復原狀費之支出。復參酌原告提出之系爭估價單
10 各回原狀項目之費用，僅為估價而非原告實際支出之費
11 用，認原告請求被告依系爭估價單之內容，給付兩倍「是
12 時造價」即回復原狀費用124萬6440元之違約金尚屬過高，
13 應酌減為40萬元，始為相當，則原告逾此範圍之請求，即
14 不應准許。

15 (四)再按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
16 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
17 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院
18 87年度台上字第1631號判決意旨參照)。經查，系爭租約
19 A之押租金為8萬元，且原告於租約終止後尚未返還被告，為
20 兩造所不爭執(見不爭執事項十五)。惟被告於系爭租約A終
21 止後未盡回復原狀義務，被告依系爭補充條款得請求原告給
22 付懲罰性違約金40萬元，業經本院認定如前，則押租金經抵
23 充違約金後，原告得請求被告給付之違約金為32萬元(計算
24 式：40萬元-8萬元=32萬元)。

25 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
29 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
30 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
31 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，

01 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條
02 第1項、第203條分別定有明文。經查，本件違約金債務，其
03 給付核屬無確定期限，而本件起訴狀繕本係於113年5月23日
04 送達被告，有本院送達證書在卷可查（見本院卷第48頁），
05 是本件原告請求被告負擔自起訴狀繕本送達之翌日即113年5
06 月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，應屬有據，
07 自應准許。

08 七、綜上所述，原告爰依系爭補充條款，請求被告給付32萬元，
09 及自113年5月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，
10 為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁
11 回。

12 八、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
13 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
14 行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告酌定相
15 當之擔保金額，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行
16 者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行
17 者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣
18 告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假
19 執行之聲請已失其附麗，爰另為駁回假執行聲請之諭知。

20 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法及所提證據，
21 均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

22 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如
23 主文第3項所示。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
25 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日