

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第57號

上 訴 人

即被上訴人 立勤國際法律事務所即林鼎鈞

訴訟代理人 謝昀成律師

被 上 訴 人

即 上 訴 人 御嶺國際股份有限公司

法定代理人 孫正強

訴訟代理人 蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於民國112年10月20日本院板橋簡易庭112年度板簡字第1300號第一審判決各自提起上訴，立勤國際法律事務所即林鼎鈞並為訴之追加，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人立勤國際法律事務所即林鼎鈞後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，上訴人御嶺國際股份有限公司應再給付上訴人立勤國際法律事務所即林鼎鈞新臺幣645,003元，及自民國112年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、上訴人立勤國際法律事務所即林鼎鈞之其餘上訴及追加之訴均駁回。
- 四、上訴人御嶺國際股份有限公司之上訴駁回。

01 五、第一、二審訴訟費用，由上訴人立勤國際法律事務所即林鼎  
02 鈞負擔22%，餘由上訴人御嶺國際股份有限公司負擔。

03 六、本判決第二項所命給付部分，得假執行。但上訴人御嶺國際  
04 股份有限公司如以新臺幣645,003元為上訴人立勤國際法律  
05 事務所即林鼎鈞預供擔保後，得免為假執行。

06 理 由

07 壹、程序方面：

08 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之  
09 之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第44  
10 6條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人即被上訴  
11 人立勤國際法律事務所即林鼎鈞(下稱立勤事務所)於原審主  
12 張被上訴人即上訴人御嶺國際股份有限公司(原名：御頂國  
13 際股份有限公司，於本院審理中更名為御嶺國際股份有限公  
14 司，下稱御嶺公司)提前終止租約，請求御嶺公司應依系爭  
15 租賃契約第12條第1項約定賠償立勤事務所懲罰性違約金20  
16 萬元、依該契約第12條第2項約定賠償裝潢折舊費用719,448  
17 元及終止租約所受損害及所失利益(含租賃新辦公室之租金  
18 損害426萬元、搬遷所生其他損害279,785元、因搬遷致合署  
19 律師終止租約之預期利益損失1,443,000元)。嗣於本院審  
20 理時，於113年4月30日提出民事補充上訴暨聲請調查證據狀  
21 追加請求御嶺公司提前終止系爭租賃契約而支出之利息損害  
22 22,265元(見本院簡上卷第83頁)，核上開追加之訴與原訴  
23 均基於上訴人主張御嶺公司提前終止系爭租賃契約所受損害  
24 之同一基礎事實，依上開說明，應予准許，合先敘明。

25 貳、實體方面：

26 一、立勤事務所起訴及本院審理時主張：

27 (一)緣兩造前於民國108年3月19日簽訂房屋租賃契約，約定御嶺  
28 公司將其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0000號28樓與地  
29 下三層B3B區編號144、145、146、147之停車位出租予立勤  
30 事務所，並約定租期自108年4月1日至116年3月31日止，而  
31 自113年4月1日前每月租金分別為新台幣(下同)10萬元

01 整，立勤事務所應於每月10日前給付之（下稱系爭租賃契  
02 約），往後均依約按時繳納租金，並無違約之情事。

03 (二)惟御嶺公司於111年6月24日時卻突然發函予立勤事務所表示  
04 將於同年8月15日提前終止系爭租賃契約，並請立勤事務所  
05 應搬遷完成，因御嶺公司任意單方終止租約，御嶺公司應負  
06 債務不履行之損害賠償責任，賠償立勤事務所因御嶺公司單  
07 方終止租約所受到之損害及所喪失之利益，請求受損害金額  
08 詳述如下：

09 1.懲罰性違約金200,000元：

10 按系爭租賃契約第12條第1項、第2項約定可知御嶺公司如未  
11 按期於6個月前以書面通知立勤事務所即終止租約，則御嶺  
12 公司除應賠償立勤事務所系爭契約所約定2個月租金作為違  
13 約金外，尚應賠償立勤事務所裝潢費用之損害。本件為御嶺  
14 公司任意單方終止租約，且未按期於6個月前以書面通知立  
15 勤事務所，從而依系爭契約第12條第1項約定，御嶺公司應  
16 賠償立勤事務所懲罰性違約金20萬元。

17 2.裝潢折舊費用719,448元：

18 御嶺公司無故於111年6月24日發函予立勤事務所提前終止系  
19 爭租賃契約，而終止契約之時點距兩造契約約定租期起算日  
20 之108年4月1日已逾3年，是依系爭契約第12條第2項約定，  
21 御嶺公司除賠償原告懲罰性違約金外，尚應賠償立勤事務所  
22 折舊計算後之裝潢剩餘殘值費用。則立勤事務所係108年3月  
23 完成裝潢上開系爭租賃契約標的，並支出裝潢費用總計124  
24 萬4,450元，預計至少於租賃期間內可以使用8年，依「直線  
25 折舊法」公式計算每年折舊費為 $(1,244,450\text{元}-0)/8=155,$   
26  $556.25\text{元}$ ，立勤事務所使用系爭裝潢3年4.5月（即108年4月  
27 1日至111年8月15日），折舊費用計為 $525,002.34375\text{元}$ （計  
28 算式： $(155,556.25\times 3\text{年}=466,668.75)+ (155,556.25\times 4,5$   
29  $\text{月}\div 12\text{月}=58,333.59375)=525,002.34375\text{元}$ ），故御嶺公  
30 司應賠償原告719,448元（計算式： $1,244,450\text{元}-525,002$   
31  $=719,448\text{元}$ ）。

01 3.因租賃新辦公室之租金損害426萬元：

02 御嶺公司終止租約而使立勤事務所需另外尋覓其他承租標  
03 的，所增加比原租金更高之租金支出，即應視為立勤事務所  
04 之損害。立勤事務所所有出租予至少7位合署律師供渠等使用  
05 系爭租賃標的進行辦公，是立勤事務所為避免違約，遂於短  
06 期內盡力尋覓相同坪數與機能之辦公室作為事務所使用之  
07 用，而現址之租金為每個月18萬元，遠較御嶺公司約定之租  
08 金為高，揆諸前揭說明，多支出之租金4,260,000元即應視  
09 為立勤事務所之損害，御嶺公司應負賠償責任。

10 4.因搬遷所生之其他損害27萬9,785元：

11 立勤事務所支出搬遷費用是前開立勤事務所其他因御嶺公司  
12 終止租約所支出之損失，總計27萬9,785元，御嶺公司亦應  
13 負賠償責任。

14 5.因搬遷致合署律師終止租約之預期利益損失144萬3,000元：

15 立勤事務所承租系爭租賃契約之標的作為律師事務所使用，  
16 原可將租賃標的之一部出租予第三人律師作為合署辦公之  
17 用，因御嶺公司任意單方終止系爭租賃契約，造成立勤事務  
18 所需另外尋覓合適之地點，使得其中有合署律師因此認為不  
19 符其辦公需求，因而與立勤事務所於111年8月15日終止租賃  
20 關係，而該律師與立勤事務所間本要租賃至116年3月31日  
21 止，故立勤事務所因御嶺公司終止租約之行為，進而損失預  
22 期之55.5個月之租金收益（每月租金為2萬6,000元）共1,44  
23 3,000元。【計算式：26,000 x 55.5】，御嶺公司應負賠償  
24 責任。

25 6.故立勤事務所因御嶺公司債務不履行之單方終止租賃行為而  
26 造成總計690萬2,233元之損害【計算式：200,000元+719,44  
27 8元+4,260,000元+279,785元+1,443,000元=6,902,233  
28 元】，從而御嶺公司依法應負債務不履行之損害賠償責任，  
29 是立勤事務所爰先一部請求被告應給付立勤事務所400萬  
30 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
31 之利息。

01 (三)為此，爰依兩造間系爭租賃契約之法律關係規定提起本件訴  
02 訟。並聲明：1. 御嶺公司應給付立勤事務所400萬元(一部請  
03 求)，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
04 算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

05 (四)原審認立勤事務所依系爭租賃契約之法律關係主張御嶺公司  
06 支付274,445元(計算式：懲罰性違約金150,000元+裝潢折舊  
07 費用124,445元)，及自起訴狀繕本送達御嶺公司之翌日即11  
08 2年5月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
09 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
10 回。立勤事務所不服，提起上訴，並主張：

11 1. 懲罰性違約金：約定懲罰性違約金20萬元，並無違約金過高  
12 之情事，蓋系爭租金每月10萬元，該懲罰性違約金僅係2個  
13 月租金之金額並未有過高之情，況本件係因御嶺公司片面提  
14 前終止租約，違約在先，有違誠信原則，具有可歸責性；另  
15 御嶺公司提前終止租約之目的，係為將系爭辦公室得以順利  
16 出售，是本件不應給予違反誠信原則之御嶺公司為違約金之  
17 酌減。

18 2. 裝潢折舊費用：

19 (1)經查，系爭租賃契約所約定提前終止租約之違約賠償責任，  
20 關於所有裝潢費用部分，約定「得」按國際會計準則之規  
21 定，計算折舊，解釋上，系爭租賃契約簽訂之時，兩造已特  
22 別就裝潢折舊部分為討論研議，並於租約上特別註明按「國  
23 際會計準則」計算折舊，是應優先適用依國際會計準則之方  
24 式計算折舊，原審判決逕以行政院公布之固定資產耐用年數  
25 表及固定資產折舊率表計算折舊，實有疑義。

26 (2)又依系爭契約第12條第2項約定文義、體系觀之，兩造已特  
27 別約定系爭裝潢折舊與否，係以所有裝潢費用(包含但不限  
28 於設計費、施工費、傢俱及家電費用等)為計算標準，並未  
29 區分可移動式傢具、減少「使用」年限等因素。

30 3. 因租賃新辦公室之租金損害：

31 (1)經查，本件係可歸責於御嶺公司事由，片面提前終止租約，

01 導致立勤事務所於2個月的短時間內要找到跟系爭辦公室相  
02 近坪數之租賃地點，額外造成立勤事務所支出損害，其間具  
03 有相當因果關係，而立勤事務所新租賃辦公室每月租金18萬  
04 元，該額外增加之租金支出，即係因為御嶺公司片面終止租  
05 約所，故立勤事務所自111年8月16日起至116年3月31日止，  
06 每月皆固定額外支出8萬元之損害，實與御嶺公司片面終止  
07 租約之行為具有相當因果關係，御嶺公司自應負擔損害賠償  
08 之責。

09 (2)次查，參閱御嶺公司所提出111年8月間之相同辦公大樓之租  
10 賃行情，65.4坪每月租金9萬元，換算每坪價格為1,376元  
11 (參原審卷附被證2)，依相同標準計算，若立勤事務所要  
12 承租到與系爭辦公室相同坪數之價格每月租金至少159,753.  
13 6元(計算式： $1,376\text{元} \times 116.1\text{坪} = 159,753.6\text{元}$ )，則立勤事  
14 務所原依預定計畫，從111年8月16日起至116年3月31日預計  
15 固定支出總金額為573萬元，卻因御嶺公司片面終止租約之  
16 行為，導致無法依原租約享有遠低於市場行情之租金，致須  
17 依照御嶺公司所提出111年8月間之市場行情租金價格承租相  
18 同坪數之辦公室即每月159,753.6元，則上訴人自111年8月1  
19 6日起至116年3月31日預計固定支出總金額為8,866,292元  
20 (計算式： $159,753\text{元} \times 55.5\text{月}$ (111年8月16日起至116年3月  
21 31日) $= 8,866,291.5\text{元}$ )，是御嶺公司片面終止租約之行  
22 為，導致立勤事務所受有3,136,292元利益之損失，立勤事  
23 務所所受之損害與御嶺公司片面終止租約之行為實具有因果  
24 關係，故被上訴人自應就此負擔損害賠償之責。

25 (3)退步而言，若鈞院認為立勤事務所因御嶺公司片面終止租  
26 約，另覓辦公室地點之額外租金損害，不能證明其數額或證  
27 明顯有重大困難者，請鈞院依法審酌一切情況，依心證定其  
28 數額。

29 4.因搬遷所生之其他損害：立勤事務所原訂租賃末日為116年3  
30 月31日，但御嶺公司確於111年8月15日提前終止租約，致立  
31 勤事務所需提前4年5.5月支出相關搬遷辦公室之27萬9,785

01 元費用，以台灣銀行公告定期儲蓄存款三年期年利率為1.78  
02 5%（上證3），立勤事務所至少受有22,265元之利息損害  
03 （計算式： $\{27萬9,785元 \times 1.785\% \times 4年 = 19,976.649\} + \{27$   
04  $萬9,785元 \times 1.785\% \times 5.5/12 = 2,288.00000000\} = 22,265.6$   
05 元），故因搬遷所生之其他損害為27萬9,785元及利息損害2  
06 2,265元。

- 07 5. 上訴聲明則為：①原判決不利立勤事務所部分廢棄。②上開  
08 廢棄部分，御嶺公司應再給付上訴人3,725,555元，及自起  
09 訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。③  
10 立勤事務所願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、御嶺公司於原審及上訴審之答辯則以：

12 (一)縱係御嶺公司單方面終止系爭租賃契約，原告主張亦非全部  
13 有據：

14 1. 系爭租賃契約第12條第1項之違約金性質應為「賠償總額預  
15 定性違約金」，並非懲罰性質之違約金；該約款既未特約係  
16 屬懲罰性違約金，則應屬損害賠償總額預定性質之違約金。  
17 是以原告起訴除依前開規定請求違約金外，尚依民法第227  
18 條第1項、第216條第1項規定請求之租金損害426萬元（先一  
19 部請求155萬2,212元）、搬遷損害27萬9,785元、預期利益  
20 損失144萬3,000元，自無理由。縱認立勤事務所可依系爭租  
21 賃契約第12條第1項請求御嶺公司給付違約金，御嶺公司亦  
22 可民法第252條規定請求酌減。

23 2. 租金損害426萬元部分，實不能僅依立勤事務所新承租之標  
24 的空間較大，或所在地點與系爭租賃標的有異，或屋況或所  
25 附設備不同、租期之長短等，均會影響租金數額，否認二者  
26 間租金差額謂為損害。且立勤事務所是否會繼續承租使用新  
27 租賃地點至116年8月15日？亦有未明，若否，其現存財產顯  
28 然尚未減少，焉能執尚未發生之租金差額謂為損害。

29 3. 搬遷損害27萬9,785元部分，此類拆遷及重新建置之費用，  
30 乃租約終止後返還租賃物及另覓其他租處所生之必要費用，  
31 無論御嶺公司是否提前終止，立勤事務所終須支出，自難認

01 具相當因果關係。

02 4.支出裝潢費用總計124萬4,450元部分，依系爭租賃契約第12  
03 條第2項後段約定：「甲方若無故於本契約簽訂三年後提前  
04 終止本契約，得按國際會計準則之規定，將該裝潢計算折舊  
05 並賠償乙方剩餘殘值之費用」等語，立勤事務所亦僅得就  
06 「裝潢」部分依國際會計準則規定計算折舊後向御嶺公司求  
07 償，然立勤事務所並未加以說明，則其主張難認有據。並依  
08 立勤事務所所提工程預算表，其中包含壁燈、會議室地毯、  
09 壓克力LOGO、陽台捲簾、鑽石主管桌、燈具等，立勤事務所  
10 縱有支出各該費用之事實，但亦同時受有取得所有權之利  
11 益，並無因此受損害，且上述均為活動式傢俱、用品，於立  
12 勤事務所遷移至他處時可帶走利用，立勤事務所就此些項目  
13 並無因御嶺公司提前終止而無法續用，受有損害之情事；並  
14 否認立勤事務所所提折舊計算方式。

15 5.並聲明：(1)立勤事務所之訴駁回。(2)願供擔保請准宣告免為  
16 假執行。

17 (二)原審認立勤事務所主張御嶺公司支付274,445元(計算式：懲  
18 罰性違約金150,000元+裝潢折舊費用124,445元)部分，為有  
19 理由，而為立勤事務所此部分勝訴之判決，御嶺公司就此部  
20 分提起上訴，並主張：

21 1.違約金：

22 (1)契約條款並未特別約定違約金性質為懲罰性違約金，且系爭  
23 租賃契約第12條第1項約定之緣由，係為使兩造保留得提前  
24 終止租約之彈性，並使兩造於提前終止時對於需付出之代價  
25 得以預見，故從系爭租賃契約非僅未明定兩造於租賃期間內  
26 不得任意提前終止租約，反而以第12條第1項約定允許兩造  
27 於租賃期間內，均有權以支付違約金為代價而提前終止租  
28 約，已徵此約定之目的並非在強制兩造必須履行租約至期間  
29 屆至，不具「強制債務人履行債務」之懲罰性質。是如允許  
30 他方尚可就違約金以外另請求賠償，不啻失此約定讓租賃兩  
31 造得事先評估提前終止租約所需承擔責任之美意，明顯與此

01 條款之目的有違。原審未審酌系爭租賃契約第12條既然將第  
02 1項之違約金與第2項關於裝潢費用或裝潢扣除折舊後之殘值  
03 給付分別列載，顯見兩造當事人有意將此作為不同之請求權  
04 基礎；且觀第1項後段所定「以相當於2個月租金作為違約  
05 金」，係規範如未按期提前於6個月前通知他方，所應支付  
06 的數額，與第2項以終止發生在簽約後3年內或3年後，作為  
07 裝潢費用或裝潢能否扣除折舊之分界，二者情境明顯不同，  
08 並非根據「同一違約事實」而發生依第1項與第2項請求之結  
09 果，難認係將違約金與其他損害賠償併列，故不得指摘系爭  
10 租賃契約第12條第1項之違約金性質為懲罰性違約金。再  
11 查，系爭租賃契約第7條第5項約定：「租賃標的返還時甲方  
12 同意乙方現狀返還不需回復甲方交付乙方時之房屋原  
13 狀……」等語，足悉系爭租賃契約第12條第2項之約定，係  
14 因立勤事務所返還系爭房屋時會將其施作之裝修遺留予御嶺  
15 公司，為免御嶺公司無故終止系爭租賃契約時，尚可無條件  
16 承接，才約定由御嶺公司予以補貼，從而系爭租賃契約第12  
17 條第2項應屬於「價購」之概念，不具「損害賠償」之性  
18 質，故系爭租賃契約第12條第1、2項不生違約金與其他損害  
19 賠償併列之效果。綜上，系爭租賃契約第12條第1項之違約  
20 金性質應為「賠償總額預定性違約金」，較為合理且符當事  
21 人約定之真意，原判決僅以另有同條第2項約定，即遽認第1  
22 項為懲罰性違約金，認事用法自有違誤。

23 (2)查，本件御嶺公司於111年6月24日寄發如原證二所示111年  
24 度御字第111062401號函予立勤事務所，請求立勤事務所於1  
25 11年8月15日終止系爭租賃契約，上開函文於111年6月27日  
26 送達予上訴人立勤事務所。雖原證二函文於立勤事務所收受  
27 時距111年8月15日未達6個月，然可見御嶺公司已提前於50  
28 日前通知，有給予立勤事務所相當時間得處理搬遷事宜，堪  
29 認對於雙方約定之提前通知，御嶺公司已為一部履行。因此  
30 縱認立勤事務所可依系爭租賃契約第12條第1項約定向御嶺  
31 公司請求給付違約金，亦至多僅能按御嶺公司通知不足之時

01 間比例計算可請求數額，故御嶺公司於原審主張違約金數額  
02 應酌減至14萬4,444元（計算式：20萬元×130/180=144,444  
03 元，小數點以下四捨五入），方屬允當，詎原判決雖亦持與  
04 上述相同理由准予酌減違約金，然卻仍認御嶺公司應給付違  
05 約金15萬元，顯有失衡平，且原判決未交待何以御嶺公司計  
06 算方式不可採之理由，亦有理由不備之違法。

## 07 2. 裝潢折舊費用：

08 (1)按系爭租賃契約第12條第2項約定：「甲方若無故於本契約  
09 簽訂後3年內（包含3年）提前終止本契約，應全額賠償乙方  
10 承租後所支付之所有裝潢費用（包含但不限於設計費、施工  
11 費、傢俱及家電費用等），並不得計算折舊；甲方若無故於  
12 本契約簽訂3年後提前終止本契約，得按國際會計準則之規  
13 定，將該裝潢計算折舊並賠償乙方剩餘殘值之費用」等語，  
14 約定之責任要件在於「無故」二字，亦即於系爭租賃契約經  
15 御嶺公司「無故」終止，立勤事務所方可依該項行使權利。  
16 經查系爭租賃契約第12條第1項明定御嶺公司有提前終止系  
17 爭租賃契約之權利，而御嶺公司亦係依前開約定行使其終止  
18 權，堪認其終止系爭租賃契約，係有合法權利與正當理由，  
19 並非「無故」，與系爭租賃契約第12條第2項所定可請求裝  
20 潢扣除折舊後殘值之情形齟齬，故立勤事務所依該項請求御  
21 嶺公司給付，即無可採。

22 (2)次按立勤事務所以原證四提出之工程預算表，其內容縱使為  
23 真（御嶺公司仍否認），亦可見裝修性質為「簡單裝備及簡  
24 單隔間」，依所得稅法第51條第3項之固定資產耐用年數表  
25 （附件一），耐用年限為3年，則於系爭租賃契約111年8月15  
26 日終止時應早已攤提完畢（終止時已使用3年4.5個月，大於  
27 耐用年限3年），已無殘值可言，立勤事務所自不得再向御  
28 嶺公司請求裝潢扣除折舊後之殘值。

29 (3)本件裝潢工程之原價值，不得逕以原證四工程預算表之總額  
30 124萬4,450元計算：

31 ①根據系爭租賃契約第12條第2項後段約定：「甲方者無故於

01 本契約簽訂三年後…將該裝潢計算折舊並賠償乙方剩餘殘值  
02 之費用」等語，既稱「裝潢」，而非如同項前段所稱「裝潢  
03 費用」，亦未如同項前段表明「裝潢費用『包含但不限於設  
04 計費、施工費、傢俱及家電費用等』」，更未於後段提及  
05 「裝潢」時標明範圍同前，足見兩造締約時有意區別3年內  
06 與滿3年後之扣除折舊後殘值計算方式，是以系爭租賃契約  
07 第12條第2項後段所指「裝潢」自僅以「裝潢」為限，不得  
08 任意擴張包含至設計費、施工費、傢俱及家電費用。從而原  
09 證四工程預算表所列項目、費用中，第1頁「OA傢俱」編號1  
10 -11金額37萬1,960元（未稅）、「水電工程」編號2壁燈金  
11 額1萬944元（未稅）、第2頁「面飾/玻璃/油漆工程」編號5  
12 會議室地毯金額2萬9,000元（未稅）、編號7壓克力LOGO金  
13 額1萬2,000元（未稅）、第3頁「OA傢俱」編號1至6金額3萬  
14 9,050元（未稅）、「面飾/玻璃/油漆工程」編號3陽台捲簾  
15 金額2萬640元（未稅）、第4頁編號1鑽石主管桌金額1萬8,4  
16 50元（未稅）、編號3至5燈具等金額8,000元（未稅），金  
17 額合計51萬44元（未稅，含稅為53萬5,546元）等可移動式  
18 傢俱、燈具，應予剔除。

19 ②另原證四工程預算表第1頁「木作/系統櫃」編號1假設工程  
20 （保護板及垃圾清運）金額1萬8,000元（未稅）及第2頁  
21 「面飾/玻璃/油漆工程」編號6完工後清潔費用金額3萬元  
22 （未稅），金額合計4萬8,000元（未稅，含稅為5萬400元）  
23 部分，並非完成後尚可繼續使用之項目，與固定裝潢及上開  
24 可移動式傢俱、燈具有別，從而上述一次性支出不因系爭租  
25 賃契約提前終止，而使立勤事務所受有減少「使用」年限之  
26 利益，亦應排除於得依系爭租賃契約第12條第2項後段約定  
27 請求之列，方屬合理。

28 ③且如按立勤事務所之解，亦即舉凡所有裝潢、設計費、施工  
29 費、傢俱及家電費用等均可扣除折舊後向御嶺公司請求殘值  
30 費用，不啻使立勤事務所一方面將可移動式傢俱、家電帶走  
31 後繼續使用、獲利，一方面尚可向御嶺公司請求折舊後之殘

01 值費用，因此雙重獲利，實非事理之平。

02 3. 因租賃新辦公室之租金損害：

03 (1) 系爭租賃契約第12條第1項之違約金性質為「賠償總額預定  
04 性違約金」，已如前述，故立勤事務所本不得再以其受有其他  
05 損害向御嶺公司請求賠償。退步言，縱認系爭租賃契約第  
06 12條第1項之違約金之性質為「懲罰性違約金」，立勤事務  
07 所可另請求者，亦僅限於系爭租賃契約第12條第2項所明定  
08 者為限。立勤事務所主張之「租金損害」或「利益損失」，  
09 既均未經系爭租賃契約第12條第1項明定為可請求賠償項  
10 目，立勤事務所自不得向御嶺公司請求賠償。

11 (2) 又查，系爭租賃契約第12條第1項既約定御嶺公司有提前終  
12 止系爭租賃契約之權利，則立勤事務所對於系爭租賃契約可  
13 能提前終止，本已有預見，且應為其所同意，才願與御嶺公  
14 司約定如系爭租賃契約第12條第1項所示條款。而立勤事務  
15 所在系爭租賃契約終止後，是否繼續租屋，及所承租房屋之  
16 位置、空間大小、租金高低等，均係由立勤事務所自行決  
17 定，非御嶺公司所能干涉，況且影響租金數額之因素眾多，  
18 本件立勤事務所新承租地點之客觀外在環境、坪數、交通、  
19 地點、周遭機能、所附設備、租期等，是否與系爭租賃標的  
20 相同？如有不同，即可能影響租金數額，焉能逕以二者間租  
21 金差額謂為損害。是本件立勤事務所除未先就其主張承租新  
22 辦公室之每月租金18萬元舉證外，且亦未能先行舉證除原證  
23 五外，其別無其他選擇，復未就其所主張新承租地點之租金  
24 每月18萬元符合合理租金行情，提出相關資料為佐，焉能  
25 將其自己選擇，進而產生之租金成本差異轉嫁由御嶺公司負  
26 擔？

27 (3) 立勤事務所雖主張請求鈞院適用民事訴訟法第222條第2  
28 項，然立勤事務所並未證明其受有損害，又如立勤事務所主  
29 張損害內容為「金錢給付之增加」，難認有何損害額無法證  
30 明或證明顯有重大困難情事，此情亦未見立勤事務所予以敘  
31 明。是本件顯不符「受害人已證明損害，但損害額無法證明

01 或證明顯有重大困難」之要件，依前揭最高法院裁判見解，  
02 應無民事訴訟法第222 條第2項適用之餘地。

03 4. 因搬遷所生之搬遷費用利息損害22,265元：

04 (1)程序部分：立勤事務所提起上訴主張受有22,265元利息損害  
05 部分，於原審並未主張與請求，應為訴之追加，御嶺公司不  
06 同意其追加。

07 (2)系爭租賃契約第12條第1項之違約金性質為「賠償總額預定  
08 性違約金」，已如前述，故立勤事務所本不得再以其受有其  
09 他損害向御嶺公司請求賠償。

10 (3)退步言，縱認系爭租賃契約第12條第1項之違約金之性質為  
11 「懲罰性違約金」，立勤事務所可另請求者，亦僅限於系爭  
12 租賃契約第12條第2項所明定者為限，「利息損害」既未經  
13 系爭租賃契約第12條第1項明定為可請求賠償項目，立勤事  
14 務所自不得向御嶺公司請求賠償。

15 (4)本件御嶺公司就立勤事務所於原審以附表二及原證六至十六  
16 提出之搬遷費用項目、內容及所提出證據本有所爭執，並抗  
17 辯依立勤事務所所提出事證，尚不足認係因搬遷所產生之必  
18 要費用。又立勤事務所縱未於111年間支出搬遷費用，此款  
19 項亦非必定會存放於銀行內滋生利息；縱存放於銀行內，尚  
20 有「活存」、「定存」之別；定存亦因「不同年期」、「不  
21 同銀行」而利率有別。從而立勤事務所既未提出任何客觀證  
22 據證明其依已定計劃必定可取得其所主張之利息，其泛依台  
23 灣銀行公告之定期儲蓄存款3年期年利率1.785%計算謂為利  
24 息損失，洵屬無據。

25 5. 並聲明：(1)原判決不利於御嶺公司之部分廢棄。(2)上廢棄部  
26 分，立勤事務所在第一審之訴及其假執行聲請均駁回。(3)上  
27 立勤事務所之上訴駁回。(4)如受不利判決，願供擔保請准宣  
28 告免為假執行。

29 四、立勤事務所主張御嶺公司發函提前於111年8月15日終止系爭  
30 租賃契約，並請立勤事務所搬遷完成，御嶺公司應依系爭租  
31 賃契約第12條第1項約定賠償立勤事務所懲罰性違約金20萬

01 元、及依該契約第12條第2項約定賠償裝潢折舊費用719,448  
02 元，及終止租約所受損害及所失利益（含租賃新辦公室之租  
03 金損害426萬元、搬遷所生其他損害279,785元、利息損害2  
04 2,265元、因搬遷致合署律師終止租約之預期利益損失1,44  
05 3,000元），惟為御嶺公司否認，並以前詞置辯。本院認定  
06 如下：

07 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
08 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
09 總額，分別為民法第250條第1項、第2項前段所明定。次按  
10 違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務  
11 不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行  
12 請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強  
13 制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並  
14 得請求履行債務，或不履行之損害賠償。

15 (二)觀諸系爭租賃契約第12條約定：「違約賠償及契約之終止：  
16 (一)租賃期間任一方如欲提前終止本契約，均須於6個月前以  
17 書面通知他方，並支付他方相當於本契約所約定1個月租金  
18 作為違約金；如未按期通知他方，則須支付他方相當於本契  
19 約所約定2個月租金作為違約金。(二)甲方（即御嶺公司）若  
20 無故於本契約簽訂後3年內（包含3年）提前終止本契約，應  
21 全額賠償乙方（即立勤事務所）承租後所支付之所有裝潢費  
22 用（包含但不限於設計費、施工費、傢俱及家電費用等），  
23 並不得計算折舊；甲方若無故於本契約簽訂三年後提前終止  
24 本契約，得按國際會計準則之規定，將該裝潢計算折舊並賠  
25 償乙方剩餘殘值之費用。(三)如有下列各款情事之一，甲方得  
26 終止本契約不受前項之限制：1. 乙方租金積欠總額達二個月  
27 之租額者。2. 租金之繳付遲延次數連續二次或第四條所列費  
28 用積欠次數連續二次者。3. 違反或不履行本契約之約定事  
29 項，經甲方通知後未於期限內改善者。」（見本院板橋簡易  
30 庭112年度板簡字第1300號卷〈下稱原審卷〉第30頁），可  
31 知兩造均有提前終止系爭租賃契約之權，如欲提前終止系爭

01 租賃契約，於6個月前以書面通知他方者，須支付1個月租金  
02 做為違約金，未於6個月前以書面通知他方，則須支付相當  
03 於2個月租金之違約金；出租人即御嶺公司自租賃期間起三  
04 年內提前終止，尚應負擔承租人即立勤事務所承租後所支付  
05 之所有裝潢費用（包含但不限於設計費、施工費、傢俱及家  
06 電費用等）；出租人即御嶺公司自租賃期間起超過三年後，  
07 租期屆至前提前終止約，仍應該裝潢計算折舊並賠償承租人  
08 即立勤事務所剩餘殘值之費用；又承租人如有系爭租賃契約  
09 第12條第3項所列情事，出租人終止提前系爭租賃契約即非  
10 屬同條第2項所載「無故」提前終止系爭租賃契約，而不受  
11 同條第2項之限制，即無需賠償承租人承租後所支付之所有  
12 裝潢費用，亦無將該裝潢計算折舊並賠償承租人剩餘殘值之  
13 費用。

14 (三)據此，系爭租賃契約第12條即為違約賠償及契約終止之約  
15 定，同條第1項違約金之約定，僅約定兩造如提前終止系爭  
16 租賃契約，應給付違約金，並未於文義特別約定該違約金性  
17 質，依民法第250條第2項前段規定，應認兩造關於違約金約  
18 定之性質，屬於損害賠償總額預定之約定。同條第2項則係  
19 當事人另約定出租人若無系爭租賃契約第12條第3項情事，  
20 而提前終止系爭租賃契約，即屬無故提前終止，而須賠償承  
21 租人之全部裝潢費用，或將該裝潢計算折舊並賠償承租人剩  
22 餘殘值之費用。是契約當事人提前終止系爭租賃契約之損  
23 害，已在系爭租賃契約第12條第1項約定之賠償總額預定範  
24 圍內，如係出租人無故（即無同條第3項之各款情事）提前  
25 終止系爭租賃契約，承租人則可依當事人另有約定之系爭  
26 租賃契約第12條第2項請求全部裝潢費用或將該裝潢折舊後  
27 剩餘殘值之費用甚明。立勤事務所主張系爭租賃契約第12條  
28 第1項約定之違約金為懲罰性違約金云云，並不足採。

29 (四)又御嶺公司以111年度御字第111062401號函向立勤事務所為  
30 將於111年8月15日提前終止系爭租賃契約之意思表示，有立  
31 勤事務所提出蓋有立勤事務所111年6月27日收件章之影本附

01 卷可稽，且系爭租賃契約於111年8月15日終止，為兩造所不  
02 爭執。再者，御嶺公司確係違反系爭租賃契約第12條第1項  
03 關於提前終止系爭租賃契約，須於6個月前以書面通知立勤  
04 事務所之約定，則立勤事務所依系爭租賃契約第12條第1項  
05 約定向御嶺公司請求相當於2個月租金即20萬元作為違約  
06 金，核屬有據。至立勤事務所主張因御嶺公司無故提前終止  
07 系爭租賃契約所致其受有租賃新辦公室之租金損害426萬  
08 元、搬遷所生其他損害279,785元、利息損害22,265元、因  
09 搬遷致合署律師終止租約之預期利益損失1,443,000元，揆  
10 諸前揭說明，已在系爭租賃契約第12條第1項賠償總額預定  
11 範圍內，立勤事務所此部分之請求，即屬無據。

12 (五)又按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體  
13 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、  
14 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由  
15 意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違  
16 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約  
17 定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實  
18 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院  
19 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，  
20 仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債  
21 務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難  
22 謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。被上訴人  
23 於原審審理中，既已主張「債務人固得依民法第二百五十二  
24 條規定請求法院減至相當數額，惟應由債務人就債權人所受  
25 損害究有若干，負舉證責任」（最高法院92年度台上字第27  
26 47號判決參照）。觀諸兩造就提前終止系爭租賃契約之違約  
27 金約定為：於6個月前以書面通知他方者，須支付1個月租金  
28 做為違約金，未於6個月前以書面通知他方，則須支付相當  
29 於2個月租金之違約金，此約定為兩造締約時，依自己履約  
30 之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、  
31 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，當事人均應

01 同受該違約金約定之拘束，況兩造皆為據有相當專業知識之  
02 人，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，再者，兩造  
03 約定之違約金如何過高，御嶺公司始終未能舉證。是御嶺公  
04 司明知系爭租賃契約就提前解約之違約金約定為10萬元或20  
05 萬元，仍違反該條約定提前6個月以書面通知之義務而提前  
06 解約，自應依約負給付違約金之責。御嶺公司辯稱已提前於  
07 50日前通知，有給予立勤事務所相當時間得處理搬遷事宜，  
08 至多僅能按御嶺公司通知不足之時間比例計算違約金數額，  
09 應依民法第252規定條酌減至14萬4,444元（計算式：20萬元  
10  $\times 130/180 = 144,444$ 元，小數點以下四捨五入），即不足採。

11 (六)依上開(三)可知，出租人即御嶺公司無故（即無同條第3項之  
12 各款情事）提前終止系爭租賃契約，承租人即立勤事務所除  
13 依系爭租賃契約第12條第1項約定請求賠償總額預定違約金2  
14 0萬元外，另可依當事人另有約定之系爭租賃契約第12條第2  
15 項請求全部裝潢費用或將該裝潢折舊後剩餘殘值之費用。查  
16 御嶺公司非因立勤事務所所有系爭租賃契約第12條第3項各款  
17 情事，而於兩造108年3月19日簽訂系爭租賃契約後之111年8  
18 月15日提前終止系爭租賃契約，即屬系爭租賃契約第12條第  
19 2項後段之「無故」於本契約簽訂3年後提前終止系爭租賃契  
20 約，是立勤事務所依系爭租賃契約第12條第2項後段之約  
21 定，請求將該裝潢計算折舊後剩餘殘值之費用，為有理由。

22 (七)又系爭租賃契約第12條第2項後段關於所有裝潢費用部分，  
23 約定「得」按國際會計準則之規定，計算折舊，堪認系爭租  
24 賃契約簽訂時，兩造已特別就裝潢折舊部分有所討論研議，  
25 始於租約上特別註明按「國際會計準則」計算折舊，是解釋  
26 上，應優先適用依國際會計準則之方式計算折舊，始符合當  
27 事人真意。再經本院檢附系爭租賃契約及立勤事務所提出之  
28 工程預算表就①本件系爭房屋之裝潢資產，以國際會計準則  
29 計算折舊，應如何決定該裝潢資產耐用年限？②應以何方式  
30 計算折舊？等問題函詢財團法人臺灣省會計師公會（見本院  
31 卷第121頁），並經該公會回函表示：「系爭房屋之裝潢資

01 產，依據國際會計準則第16號『不動產、廠房及設備』之規  
02 定，企業應以對類似資產資經驗為基礎估計資產之耐用年  
03 限。...因此，於決定資產耐用年限時，下列所有因素均應  
04 予以考量：(d) 使用該資產之法律或類似限制：例如租賃  
05 資產相關租約之到期日。另針對國際會計準則第16號「不動  
06 產、廠房及設備」針對折舊方法之採用規定，應真實反映企  
07 業消耗資產未來經濟效益之預期型態。折舊方法可用以將資  
08 產之可折舊金額按有係懂之基礎於其耐用年限內分攤。此等  
09 方法包含直憲法、餘額遞減法及生產數量法。以我國會計實  
10 務而論，多數企業採用直線法進行折舊分攤，故若資產之殘  
11 值未改變，直線法折舊將使耐用年限每期之折舊金額相同。  
12 除未來經濟效益之預期消耗型態改變外，折舊方法應每期一  
13 致採用。」（見本院卷第203、205頁）。

14 (八)御嶺公司無故於111年6月24日發函予立勤事務所提前終止系  
15 爭租賃契約，而終止契約之時點距兩造契約約定租期起算日  
16 之108年4月1日已逾3年，而立勤事務所係108年3月完成裝潢  
17 上開系爭租賃契約標的，並支出裝潢費用總計124萬4,450  
18 元，有立勤事務所提出之工程預算表、收款證明、匯款單據  
19 附卷可佐（見本院卷第41至54頁），預計至少於租賃期間內  
20 可以使用8年，參照上開財團法人臺灣省會計師公會函文之  
21 內容，依「直線折舊法」公式計算每年折舊費為155,556.25  
22 元(計算式： $1,244,450 \text{元} - 0 / 8$ )，立勤事務所使用系爭裝  
23 潢3年4.5月（即108年4月1日租約始期至111年8月15日終止  
24 租約），折舊費用計為525,002.34375元【計算式： $(155,556.25 \times 3 \text{年} = 466,668.75) + (155,556.25 \div 12 \text{月} \times 4.5 \text{月} = 58,333.59375) = 525,002.34375 \text{元}$ 】，故立勤事務所請求御嶺公  
25 司應賠償719,448元（計算式： $1,244,450 \text{元} - 525,002 = 719,448 \text{元}$ ），即屬有據。

29 (九)御嶺公司雖否認其原審卷第41頁「OA傢俱」編號1至11；原  
30 審卷第41頁「水電工程」編號2壁燈；原審卷第43頁「面飾/  
31 玻璃/油漆工程」編號5會議室地毯、編號7壓克力LOGO；原

01 審卷第45頁「0A傢俱」編號1至6；原審卷第45頁「面飾/玻  
02 璃/油漆工程」編號3陽台捲簾；原審卷第47頁，編號1鑽石  
03 主管桌金額、編號3至5燈具，金額合計51萬44元（未稅，含  
04 稅為53萬5,546元）部分，屬可移動式傢俱、燈具，並非附  
05 著於房屋之裝潢。及原審卷第41頁工程預算表「木作/系統  
06 櫃」編號1假設工程（保護板及垃圾清運）、原審卷第43頁  
07 「面飾/玻璃/油漆工程」編號6完工後清潔費用，金額合計4  
08 萬8,000元（未稅，含稅為5萬400元）部分，不因系爭租賃  
09 契約提前終止而使原告受有減少「使用」年限之利益；上列  
10 皆應排除系爭租賃契約第12條第2項請求之列云云。惟觀諸  
11 系爭系爭租賃契約第12條第2項略約定：「...應全額賠償乙  
12 方承租後所支付之所有裝潢費用（包含但不限於設計費、施  
13 工費、傢俱及家電費用等），並不得計算折舊；甲方若無故  
14 於本契約簽訂三年後提前終止本契約，得按國際會計準則之  
15 規定，將該裝潢計算折舊並賠償乙方剩餘殘值之費  
16 用。...」，同條項前段既約定裝潢費用應指一切裝潢所需  
17 之費用，包含但不限於設計費、施工費、傢俱及家電費用  
18 等，則同條項後段約定之「該裝潢」自應為同一解釋，即應  
19 應指一切裝潢所需之費用，包含但不限於設計費、施工費、  
20 傢俱及家電費用等，且上開約定並未區分可移動式傢具、減  
21 少「使用」年限等因素，是御嶺公司上開所辯，並不足採。

22 (十)從而，立勤事務所得請求御嶺公司賠償之金額共計為919,44  
23 8元(計算式：200,000元+719,448元=919,448元)。

24 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
26 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
27 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
28 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
29 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
30 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2  
31 03條分別定有明文。立勤事務所請求御嶺公司賠償損害，係

01 以給付金錢為標的，無約定期限或利率，則其請求自起訴狀  
02 繕本送達御嶺公司翌日即112年5月27日起至清償日止，按週  
03 年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

04 六、綜上所述，立勤事務所依系爭租賃契約第12條第1項、第2項  
05 後段約定，請求御嶺公司給付919,448元，及自112年5月27  
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應  
07 予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上  
08 開應准許之部分（即919,448元本息）僅准許274,445元本  
09 息，就其餘645,003元（計算式：919,448－274,445＝645,0  
10 03）本息則為立勤事務所敗訴之判決，自有未洽，立勤事務  
11 所上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理  
12 由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。又原審就  
13 上開應准許之部分命御嶺公司如數給付（即274,445元），  
14 及就上開不應准許之部分，為御嶺公司敗訴之判決，並駁回  
15 此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴及追  
16 加之訴，均無理由，應分別予以駁回。

17 七、又立勤事務所所受敗訴判決金額已逾150萬元，得上訴第三  
18 審，而本院所命給付部分，係就民事訴訟法第427條第2項第  
19 1款訴訟適用簡易程序所為立勤事務所部分敗訴之判決，依  
20 照同法第436條之1第3項準用第463條、第389條第1項第3款  
21 規定，應依職權宣告假執行；並依聲請宣告御嶺公司如預供  
22 相當擔保金額，得免為假執行。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，兩造之上訴及追加之訴為一部有理由、一部無理  
27 由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條、  
28 第79條、第463條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判  
29 決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
31 民事第一庭 審判長法官 張紫能

01

法 官 毛 崑 山

02

法 官 傅 紫 玲

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，以適用法規顯有錯誤  
05 為理由，委任律師為訴訟代理人向本院提出上訴狀，同時表明上  
06 訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
07 後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本），並  
08 經本院許可後方得上訴最高法院。如委任律師提起上訴者，應一  
09 併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

11

書記官 羅婉燕