

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第354號

上 訴 人

即附帶被上

訴人 峰富餐飲有限公司

法定代理人 陳坤辰（原名陳宏斌）

被上訴人即

附帶上訴人 唯宇通訊有限公司

法定代理人 林聰敏

訴訟代理人 陳全正律師

林勇麒律師

楊舒淨律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國113年3月29日本院板橋簡易庭112年度板簡字第2408號第一審判決提起上訴，附帶上訴人並提起附帶上訴，經本院於民國115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回附帶上訴人後開第3項之訴之部分，及命其負擔訴訟費用之裁判廢棄。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣5,508元及自民國112年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用關於命附帶上訴人負擔部分，及第二審訴訟費用關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔萬分之567，餘由附帶上訴人負擔。第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序方面：

03 上訴人即附帶被上訴人（下逕稱峰富餐飲公司）經合法通
04 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
05 各款情形，爰依被上訴人即附帶上訴人（下逕稱唯宇通訊公
06 司）之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、唯宇通訊公司主張：伊於民國108年5月2日訂立租賃契約向
09 訴外人臺北大眾捷運股份有限公司（下稱北捷公司）承租土
10 城站2號販賣店（下稱系爭販賣店）後，於111年2月23日與
11 峰富餐飲公司訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約）將系爭販
12 賣店之一部（下稱系爭房屋）合法轉租峰富餐飲公司，約定
13 租期自111年2月16日起至112年4月30日止，每月租金新臺幣
14 （下同）26,800元，押金107,200元，詎峰富餐飲公司未依
15 系爭租約第柒條第三項約定先期2個月通知，即於111年10月
16 30日以通訊軟體Line將經其蓋章之提前終止租約書（下稱系
17 爭提前終止書）傳送予伊，伊自得依系爭租約第柒條第三項
18 沒收押金107,200元，而峰富餐飲公司卻迄於112年5月5日始
19 交還系爭房屋。爰依租賃法律關係、系爭租約第參條第一
20 項、第陸條第二、三項約定及民法第179條規定，請求峰富
21 餐飲公司給付111年10月欠租23,600元及同年11月1日至112
22 年5月5日之不當得利165,123元共計188,723元，與租金滯納
23 金76,200元、違約金112,388元，以上合計377,311元等語。
24 並聲明：峰富餐飲公司應給付伊377,311元，及自起訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。【原審
26 為唯宇通訊公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命峰富餐
27 飲公司應給付唯宇通訊公司280,236元本息，並駁回唯宇通
28 訊公司其餘之訴。峰富餐飲公司、唯宇通訊公司就其等敗訴
29 部分各自聲明不服，依序提起一部上訴、附帶上訴】。並於
30 本院答辯聲明：上訴駁回。另附帶上訴聲明：1.原判決不利
31 唯宇通訊公司之訴部分廢棄。2.上開廢棄部分，峰富餐飲公

01 司應再給付唯宇通訊公司97,075元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 二、峰富餐飲公司雖於本院準備程序期日及言詞辯論期日均未到
04 場，惟其於113年5月19日所提民事上訴狀（見原審卷第189
05 頁）以：唯宇通訊公司於111年6月17日傳訊主動告訴伊「若
06 在月底提出方案，可節省2個月租金」，伊自得免繳111年
07 8、9月租金，故伊應支付之租金滯納金天數應扣除111年8、
08 9月租金部分之天數61天，又伊所欠租金及相關滯納金，得
09 以押租金及111年8、9月已繳租金為抵充，另伊應支付之違
10 約金期間應自112年1月1日起算至112年5月5日止始為正確。
11 綜上，伊應給付唯宇通訊公司之租金、不當得利及滯納金、
12 違約金，經伊計算後為94,399元等語資為抗辯，並上訴聲
13 明：(一)原判決廢棄。(二)峰富餐飲公司應給付之租金及滯納金
14 為94,399元。另就附帶上訴部分，其於本院未為任何聲明及
15 陳述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)系爭租約因峰富餐飲公司先於111年10月28日在兩造間通訊
18 軟體Lin聊天室之特定資訊系統，發送「我們確定在10月31
19 日撤場」之訊息，並於111年10月30日在兩造間通訊軟體Lin
20 聊天室之特定資訊系統將經其蓋章之系爭提前終止書發送予
21 唯宇通訊公司，且於該文書內明示「因有另外經營規劃故於
22 111年10月31日提前中(終)止租賃契約」，是認系爭租約已
23 經峰富餐飲公司依系爭租約第柒條第三項約定，行使任意
24 終止權而於111年10月31日提前終止乙情，業經原審判決於
25 事實理由欄□(一)①②③項詳予論述，本院就此部分之判斷與
26 法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第436條之1準用
27 第454第2項前段之規定引用之，不再贅述。

28 (二)茲就唯宇通訊公司得請求峰富餐飲公司給付積欠租金、不當
29 得利、租金滯納金、違約金之金額審核如下：

30 1.積欠租金、不當得利部分：

31 ①按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條前段所

01 明定。另按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返
02 還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民
03 法第179條定有明文。故其得請求之不當得利範圍，應以他
04 方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權
05 占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
06 之觀念。又系爭租約第陸條第三項約定「承租人於終止租約
07 或租賃期屆滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日
08 起，除應支付按原房租1倍計算之不當得利外，…」（見原
09 審卷第24頁）。

10 ②查系爭租約於111年10月31日終止前，峰富餐飲公司尚積欠1
11 11年10月份之租金23,600元，且峰富餐飲公司未給付唯宇通
12 訊公司自111年11月1日起迄112年5月5日其遷讓返還系爭房
13 屋止此期間相當於租金之金額乙節，為峰富餐飲公司所不爭
14 （見原審卷第103、104頁），其雖抗辯其有押租金得以抵充
15 云云，然系爭租約第柒條第三項業已約定承租方提前終止系
16 爭租約沒收押金（見原審卷第24頁），系爭租約既經峰富餐
17 飲公司行使任意終止權而於111年10月31日提前終止，唯宇
18 通訊公司自得依上開約定沒收押金，經沒收後，峰富餐飲公
19 司已無得抵充租金之押金。另峰富餐飲公司抗辯因其得免繳
20 111年8、9月租金，故其得以111年8、9月已繳租金為抵充乙
21 節，固據提出唯宇通訊公司於111年6月17日發送予峰富餐飲
22 公司表示「若在月底前提出方案，可節省2個月租金」之訊
23 息（見原審卷第129頁）為憑，惟上開訊息文義不明，無從
24 認定峰富餐飲公司可因此免付111年8、9月租金，峰富餐飲
25 公司上開辯解，亦不足採。是以，唯宇通訊公司依兩造間租
26 賃法律關係及系爭租約第陸條第三項約定、民法第179條規
27 定，請求被告給付111年10月份之欠租及111年11月1日至112
28 年5月5日相當租金之不當得利，共計188,723元（計算式：2
29 3,600<111年10月份欠租>+26,800×6+26,800×5/31<111年1
30 1月1日至112年5月5日相當租金之不當得利>=188,723，元
31 以下四捨五入），核屬有據。

01 2.租金滯納金部分：

02 ①查，系爭租約第陸條第三項約定「租金超過每月5日未繳
03 納，產生之滯納金以每日100元計算」（見本院卷第24
04 頁），係依承租人滯納租金之違約日數而與日俱增，並非預
05 定一定之賠償總額，其目的在於督促、確保出租人租金給付
06 義務之履行，應屬懲罰性違約金性質（最高法院96年度台上
07 字第576號民事判決意旨參照），合先指明。而唯宇通訊公
08 司主張峰富餐飲公司於系爭租約存續期間應繳之111年3月、
09 4月、8月、9月份租金，分別於111年3月6日、111年5月10
10 日、111年10月5日、112年1月4日支付乙節，業據提出存戶
11 交易明細影本為證（見原審卷第51頁至第57頁），峰富餐飲
12 公司復不爭執，是上開支付日期超過當月5日各1日、35日、
13 61日、121日共滯納218日，加計111年10月份欠租迄未繳
14 納，自111年10月6日起算至113年2月22日原審言詞辯論終結
15 日止之滯納日數505日（見本院卷第107頁，日期計算器），
16 合計共723日，唯宇通訊公司自得依上開約定請求峰富餐飲
17 公司給付723日之租金滯納金。

18 ②惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，同法
19 第252條定有明文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預
20 定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨
21 參照）。又約定懲罰性質之違約金是否過高，須依客觀事
22 實、社會經濟狀況及如債務人如期依約履行債權人所得享受
23 之一切利益為衡量標準，始符約定懲罰性質之違約金之本
24 旨，不得僅以債權人因債務人遲延履行所可能發生之損失
25 為唯一衡量標準（最高法院81年度台上字第2484號判決意
26 旨參照）。上開租金滯納金約款屬於懲罰性違約金之性質，
27 業如上述，本院審酌上開約款係用以制衡峰富餐飲公司拖延
28 繳租之目的，而唯宇通訊公司因此遭受之損失為無法如期使
29 用該租金收益用以儲蓄、或消費或投資獲利，及需為催討欠
30 租花費相當勞力、時間與可能支出等，並考量系爭房屋係供
31 作峰富餐飲公司營業店面使用，兼衡兩造經濟能力及社會經

01 濟狀況等客觀情狀，認上開約定容有過高，應酌減為每日20
02 元計算，較為公允。依此計算，唯宇通訊公司得請求之租金
03 滯納金為14,460元（計算式：723日×20元=14,460），逾此
04 部分之請求，不能准許。

05 3. 違約金部分：

06 查，系爭租約於111年10月31日終止後，峰富餐飲公司迄112
07 年5月5日始遷讓返還系爭房屋，業如前述，而依系爭租約第
08 陸條第三項約定「承租人於終止租約或租賃期屆滿不交還房
09 屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，除應支付按原房租壹
10 倍計算之不當得利外，並應支付按原房租1倍計算之違約
11 金」（見原審卷第24頁），則唯宇通訊公司除得請求上開自
12 111年11月1日至112年5月5日止相當租金之不當得利外，固
13 得再該約定後段請求峰富餐飲公司支付按原房租1倍計算違
14 約金，惟本院審酌唯宇通訊公司因峰富餐飲公司未依約返還
15 系爭房屋所受損害為其租金收益及利息損失、唯宇通訊公司
16 相當於租金收益之損害其已另依不當得利請求返還、及社會
17 經濟狀況、兩造之利益損害等情，認唯宇通訊公司依約請求
18 每月按租金額1倍計算之違約金實屬過高，應予酌減為每月
19 按租金0.5倍違約金為適當。因此，唯宇通訊公司依上開約
20 定後段得請求之違約金額在82,561元（計算式：26,800×0.5
21 ×<6+5/31>=82,561）之範圍內應予准許，逾此範圍之請
22 求，不能准許。

23 4. 綜上，唯宇通訊公司得請求峰富餐飲公司給付之欠租、不當
24 得利、租金滯納金、違約金金額共計為285,744元（計算
25 式：188,723+14,460+82,561=285,744）。

26 四、從而，唯宇通訊公司依雙方間租賃法律關係，及依系爭租約
27 第參條第一項、第陸條第二、三項約定、民法第179條規
28 定，請求峰富餐飲公司給付285,744元及自起訴狀繕本送達
29 翌日即112年7月11日（見原審卷第71頁）起至清償日止，按
30 年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範
31 圍請求，為無理由，應予駁回。原審就前開應准許部分中之

01 280,236元本息部分，判命峰富餐飲公司如數給付，並依職
02 權宣告假執行，核無不合，峰富餐飲公司上訴意旨指摘原判
03 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。而原
04 審就其餘應准許即5,508元（計算式： $285,744 - 280,236 = 5,$
05 508 ）部分為唯宇公司敗訴判決，尚有未洽，唯宇通訊公司
06 附帶上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
07 由，爰由本院予以廢棄改判如主文第3項所示。至於上開不
08 應准許部分，原審駁回唯宇通訊公司之訴，並無不合，唯宇
09 通訊公司其餘附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理
10 由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 六、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一
15 部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1
16 項、第450條、第78條、第79條判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
18 民事第四庭 審判長法官 張筱琪
19 法官 胡修辰
20 法官 古秋菊

21 以上正本證明與原本無異。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
24 書記官 王家賢