

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2408號

原告 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

史洱梵律師

林子千律師

被告 峰富餐飲有限公司

法定代理人 陳宏斌

訴訟代理人 陳俊霖

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國113年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬零貳佰參拾陸元，及自民國一百一十二年七月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟零捌拾元由被告負擔新臺幣參仟零參拾元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年5月2日訂立租賃契約向訴外人臺北大眾捷運股份有限公司（下稱北捷公司）承租土城站2號販賣店（下稱系爭販賣店）後，於111年2月23日與被告訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約）將系爭販賣店之一部（下

01 稱系爭房屋)合法轉租被告,約定租期自111年2月16日起至
02 112年4月30日止,每月租金新臺幣(下同)26,800元,押金
03 107,200元,詎被告未依系爭租約第柒條第三項約定先期2個
04 月通知,即於111年10月30日以通訊軟體Line將經被告蓋章
05 之提前終止租約書(下稱系爭文書)傳送原告,則系爭租約
06 應於111年10月30日加計2個月之111年12月30日始告終止,
07 且原告得依系爭租約第柒條第三項沒收押金107,200元,被
08 告卻於112年5月5日始交還系爭房屋,爰依租賃、系爭租約
09 第參條第一項、第陸條第二、三項約定及民法第179條規
10 定,請求被告給付111年10月欠租23,600元及11月1日至112
11 年5月5日之租金、不當得利165,123元共188,723元、租金滯
12 納金76,200元、違約金112,388元共377,311元等語。並聲
13 明:被告應給付原告377,311元,及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

15 二、被告則以:被告雖於111年10月30日將經被告蓋章之系爭文
16 書以通訊軟體Line傳送原告,但已於傳送後1小時收回該訊
17 息,系爭租約之效力自未於111年10月31日提前終止,而係
18 於112年4月30日租期屆滿始告終止,被告於112年5月5日交
19 還系爭房屋,並無違約,原告不得請求違約金,又原告於11
20 1年6月17日傳訊被告「可節省2個月租金」,被告自得免繳1
21 11年8、9月租金,且所欠租金得以押金抵充之等語資為抗
22 辯。並聲明:原告之訴駁回。

23 三、原告主張其於108年5月2日訂立租賃契約向北捷公司承租系
24 爭販賣店後,於111年2月23日與被告訂立系爭租約將系爭房
25 屋合法轉租被告,約定租期自111年2月16日起至112年4月30
26 日止,每月租金26,800元,押金107,200元,被告於112年5
27 月5日交還系爭房屋等事實,有租賃契約、經公證之系爭租
28 約、通訊軟體Line聊天室訊息紀錄可稽(見本院卷至第21頁
29 第46頁、第63頁、第111頁至第121頁),堪信為真實。

30 四、本院之判斷:

31 (一)系爭租約於何時終止?

01 ①按系爭租約第柒條第三項約定「營業用之租賃契約，租賃期
02 限未滿時，一方擬終止本合約時，應預先於終止前貳個月以
03 書面通知他方，並沒收押金」，係任意提前終止租約之約
04 定。而終止權之行使，應向他人當事人以意思表示為之。又
05 非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
06 時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此
07 限，民法第95條第1項定有明文。又所謂達到，係指意思表
08 示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容
09 之客觀狀態而言。是以表意人在通訊軟體Line聊天室之特定
10 資訊系統內，將其意思表示以電子訊息方式發送相對人，係
11 以非對話之方式為意思表示，除法律另有規定、當事人另有
12 約定，或能證明相對人客觀上有不能讀取之正當事由外，應
13 認該電子訊息進入該聊天室特定資訊系統之時，表意人之意
14 思表示已達到相對人而發生效力，不以相對人實際讀取為必
15 要（最高法院112年度台上字第1566號判決參照）。

16 ②被告於111年10月28日在兩造通訊軟體Line聊天室之特定資
17 訊系統，發送「我們確定在10月31日撤場」之訊息，並於11
18 1年10月30日在兩造通訊軟體Line聊天室之特定資訊系統，
19 將經被告蓋章之系爭文書發送原告，為兩造所不爭執（見本
20 院卷第147頁至第148頁），並有通訊軟體Line聊天室訊息紀
21 錄、系爭文書可查（見本院卷第131頁、第47頁），係以非
22 對話之方式為意思表示，兩造既未另有特別約定，客觀上亦
23 難認原告有不能讀取之正當事由，於該電子訊息進入該聊天
24 室特定資訊系統之際，系爭文書意思表示已達到原告而發生
25 效力，至原告何時實際讀取，在所不問，即令被告於系爭文
26 書意思表示達到原告後，事後收回該電子訊息，依民法第95
27 條第1項但書反面解釋，不生撤回之效力，無礙系爭文書意
28 思表示已達到原告而發生效力之事實。

29 ③系爭文書載明：被告因有另外經營規劃於111年10月31日提
30 前終止系爭租約（見本院卷第47頁），該文書意思表示並於
31 111年10月30日達到原告而發生效力，應認系爭租約已經被

01 告行使任意提前終止權而提前終止，並以被告附加之終止始
02 期即明示終止日111年10月31日為系爭租約之提前終止日，
03 至系爭租約第柒條第三項應先期2個月通知之約定，非係被
04 告行使提前終止權之條件或期限，縱被告未先期2個月通
05 知，系爭租約效力不因此再延長2個月，對系爭租約於111年
06 10月31日提前終止之事實亦不生影響。

07 (二)原告請求項目與金額逐一審酌如下：

08 1.租金、不當得利：

09 ①按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條前段所
10 明定。系爭租約第參條第一項約定「租金每月26,800元，限
11 於每月1日以前以現金或匯款方式支付，承租人不得藉任何
12 理由拖延或繳納」（見本院卷第23頁）；第陸條第三項約定
13 「承租人於終止租約或租賃期屆滿不交還房屋，自終止租約
14 或租賃期滿之翌日起，除應支付按原房租1倍計算之不當得
15 利外，…」（見本院卷第24頁）。又無法律上之原因而受利
16 益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，
17 依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民
18 法第179條、第181條但書亦有明文。而無權占有他人房屋，
19 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。

20 ②被告自認111年10月欠租23,600元及自111年11月起未付租金
21 或相當租金額之不當得利（見本院卷第104頁），而原告於1
22 11年6月17日傳訊被告「若在月底前提出方案，可節省2個月
23 租金」（見本院卷第129頁），無從認有免除被告111年8、9
24 月租金給付義務之意及法效，而北捷公司有無因疫情因素減
25 免原告所負給付北捷公司租金之義務，基於債之相對性，亦
26 與兩造間系爭租約無涉，是被告抗辯免付111年8、9月租
27 金，且僅欠111年12月至112年租金130,800元，不足為採，
28 又被告任意提前終止系爭租約，原告依系爭租約第柒條第三
29 項約定沒收押金107,200元後，已無得抵充租賃債務之押
30 金，則原告依系爭租約第參條第一項、第陸條第三項約定及
31 民法第179條規定，請求被告給付租金、不當得利188,723元

（計算式： $23,600\text{元} + 6 \times 26,800\text{元} + 26,800\text{元} \times 5/31$ ，元以下四捨五入），洵屬有據。

2. 租金滯納金：

①系爭租約第陸條第三項約定「租金超過每月5日未繳納，產生之滯納金以每日100元計算」（見本院卷第24頁）。

②111年3月、4月、8月、9月租金分別於111年3月6日、111年5月10日、111年10月5日、112年1月4日支付，有存戶交易明細可按（見本院卷第51頁至第57頁），超過當月5日各1日、35日、61日、121日共滯納218日，加計111年10月欠租迄未繳納算至113年2月22日言詞辯論終結時之滯納日數，原告僅請求以滯納762日計算滯納金，容屬有據。

③按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條規定甚明。本院審酌原告因被告滯納租金所受損害為延後取得租金為收益之損失，以及若被告如期支付租金，原告可享受之利益為收益租金之利益，而系爭租約約定滯納租金每日賠償滯納金100元，相當於年息136%（計算式： $100 \times 26,800\text{元} \times 365$ ），顯屬過高，應酌減為按年息16%計算方屬適當，則原告在8,952元（計算式： $26,800\text{元} \times 762/365 \times 16\%$ ，元以下四捨五入）之範圍內請求滯納金，尚屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

3. 違約金：

①按系爭租約第陸條第三項約定「承租人於終止租約或租賃期屆滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，除應支付按原房租壹倍計算之不當得利外，並應支付按原房租1倍計算之違約金」（見本院卷第24頁）。

②本院審酌被告於系爭租約終止後，未即時交還系爭房屋，原告所受積極損害與所失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告不依約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪失其他利用機會等不利益，因認原告因認原告除按月請求租金額1倍之不當得利外，另按月請求租金額1倍計算之違約金，顯屬過高，應酌減為得按月請求租

01 金額0.5倍之違約金方為適當，則原告在82,561元（計算
02 式：26,800元 $\times$ 0.5 $\times$ 6又5/31即111年11月1日至112年5月5日
03 共6個月又5日，元以下四捨五入）之範圍內請求違約金，即
04 屬有據；逾此範圍之請求，則非正當。

05 4.原告得請求總額280,236元。

06 五、綜上所述，原告依租賃、系爭租約第參條第一項、第陸條第
07 二、三項約定及民法第179條規定，請求被告給付280,236
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月11日（見本院卷第
09 71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
10 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
12 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

13 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
14 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
15 假執行，至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附
16 麗，應併駁回之。

17 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
18 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第91條第3
19 項，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
22 法 官 陳佳君

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 4 月 1 日
29 書記官 李庭君