

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第98號

原告 朱穎立 住○○市○○區○○街00巷0號5樓

被告 高嘉容

訴訟代理人 曾桂釵律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年7月23日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬零捌佰陸拾柒元，及自民國一一二年十一月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆萬零捌佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，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2、3款定有明文。經查，原告起訴原聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)16萬5597元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之10支付利息，逾期2個月以上時，按年利率百分之16支付利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理期間具狀追加訴之聲明：被告應給付原告27萬4529元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之10支付利息，逾期2個月以上時，按年利率百分之16支付利息(見本院卷一第55頁)。嗣又具狀更正訴之追加計息時間自訴之追加狀繕本送達翌日起算至清償日止(見本院卷一第475

頁)。嗣又於本院民國113年5月14日言詞辯論期日陳明請求總額為44萬126元，逾期日期自追加繕本送達被告翌日起算(見本院卷二第11頁)，嗣又具狀併於本院113年7月23日言詞辯論時，陳明本件請求項目及金額為：房屋損壞部分為3萬元、留置物處理費用5萬元、違約金46萬126元(原起訴違約金18萬5597元，訴之追加27萬4529元)，上開項目合計總金額為54萬126元，利息計算為：自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之10支付利息，逾期(指起訴狀繕本送達被告之翌日起)超過2個月以上時，按年息百分之16計算之利息(見本院卷二第93、107頁)。原告所為核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告向原告承租新竹市○○路0段000號全棟兩層樓房屋(含屋頂增建部分，下稱系爭房屋)供經營彩券行使用，每月租金5萬8000元，押金10萬元，租期自111年7月10日至112年7月9日止，雙方並有簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)。雙方於112年7月9、10日交屋時，發現系爭房屋二樓前方臥室天花板破損、一樓後方木質精裝音響視聽室木地板及木製牆面多處破損污朽、一樓前方的店面裝潢依舊留置等，致無法順利完成交屋手續。因此依民法第437條、系爭租約第6、8條規定，請求被告賠償下列費用：

1.二樓天花板部分：因被告於租屋期間未盡善良管理人之注意、使用及保管不當，造成二樓前方臥室天花板因長期漏水，遭水侵蝕而損壞。被告亦未通知原告及時處理補救漏水問題，導致損害擴大，天花板不堪使用而須拆除，故請求被告賠償拆除費用8000元。被告雖辯稱租賃期間該天花板僅脫落而無腐蝕破損之情，且原告兒子於點交當日以器具割出一個大洞查看並無新漏水痕跡，故應屬該天花板長期使用後自然耗損結果等語。然該天花板表面破損只是露出冰山一角，實際上早被漏水長期侵蝕，木質部分已腐朽

01 蝕盡，稍一碰觸就坍塌陷，絕非點交查驗時用小刀戳刺
02 就能造成此損害。

03 2.一樓視聽室木地板及木製牆面部分：因被告租屋期間未盡
04 善良管理人之注意、使用及保管不當，造成一樓視聽室木
05 質裝潢遭白蟻長期蛀蝕，被告亦未依系爭租約之約定通知
06 原告即時處理補救白蟻問題，導致損害擴大，該木地板及
07 牆面不堪使用而須拆除，故請求被告賠償拆除費用2萬200
08 0元。被告雖辯稱視聽室是前租客經營音響店所改裝，且
09 長年承租之牆面磨損、木地板鬆動脫落均屬正常老舊耗
10 損，被告不負拆除義務等語。然原告本件係要求被告賠償
11 原告因此所受之損害，而非要求回復原狀。且租期屆至兩
12 造相約點交時，該視聽室極為破舊霉臭，除牆面和地板有
13 明顯破損外，亦有兩處被告特別以紙板遮住之明顯破損
14 處，可知被告早就發現系爭房屋視聽室損壞而有修護之必
15 要，卻未及時通知原告進行修繕，導致損壞擴大，因此被
16 告應當承擔視聽室損壞的賠償責任。

17 3.一樓前方的店面裝潢部分：被告於租約終止後，即應拆除
18 期營業之裝潢，被告卻未依約拆除，故被告應給付拆除費
19 用5萬元。被告辯稱遺留現場的裝潢為前租客裝設，被告
20 承租時即有，就此被告自不負回復原之拆除義務，被告僅
21 僅貼木板皮上去而已，且原告有同意不用拆除裝潢等語。
22 然原告並未同意被告可留置一樓店面裝潢，且該裝潢所顯
23 示之特色顯然是台灣彩券行專有的企業識別系統標誌與顏
24 色，絕非前手承租系爭房屋經營之音響店所有，故被告即
25 使只是有貼皮，仍應負拆除留置物的責任。

26 (二)原告一再要求被告排除交屋障礙，進行交屋手續，但被告一
27 直不處理，至今仍未簽訂書面交屋紀錄、完成交屋，故依系
28 爭租約第9條第1項第5款規定，以拆除一樓前方店面裝潢、
29 一樓後方視聽室全室、二樓臥室天花板完工日即112年8月25
30 日為交屋日期，距租約終止日112年7月9日已逾期48天。逾
31 期部分被告應支付按房租兩倍計算之違約金18萬5597元(每

日租金1933.3元 $\times$ 2 $\times$ 48日，元以下四捨五入，下同)。又原告於112年10月底與長子去系爭房屋處理鐵皮屋屋頂上方梁柱鋼筋裸露時，始發現被告於其違約、違法搭建之後段鐵皮屋頂上架設大耳朵天線，被告應於點交時將該天線拆除，但被告卻於原告去函催告後，方於112年11月5日雇工拆除。據此，可知交屋日期應由112年8月25日延後至112年11月4日，被告又逾期71天，此逾期部分被告應支付按房租兩倍計算之違約金27萬4529元(每日租金1933.3元 $\times$ 2 $\times$ 71日)。是本件被告應給付之違約金共計為46萬126元(18萬5597元+27萬4529元)。

(三)另鐵皮屋頂上天線雖不致使系爭房屋無法使用，但該天線除非爬上屋頂，否則很難被發現，且系爭房屋長期出租，更難察覺上情，若任其荒置不處理，日久必定生鏽腐蝕，風大時若遭吹落至新竹市交通繁忙之光復路上，所造成人車傷亡毀損絕非金錢得以彌補。故其存在對原告所造成之潛在危險負擔遠勝於兩倍租金之違約金。且紛爭發生時，被告明知約定之違約金計算方式卻仍惡意延宕，嚴重影響系爭房屋之使用，故原告依照系爭租約之約定請求被告支付兩倍租金之違約金，極為合理。且被告若認約定之違約金過高，早可依民法第74條之規定，於簽訂租約1年內向訴請撤銷違約金約定或減輕違約金之給付。但自95年簽約至今，被告始終未對此提出任何異議，故本件顯無違約金過高或顯失公平之情事。

(四)又依照系爭租約第8條第2款、第9條第5款約定，處理費用及相關費用可自保證金扣除。原告於112年7月14日通知被告之存證信函中，除要求被告排除交屋障礙外，也請被告於函到7日內與原告聯繫相關賠償事宜，倘置之不理，原告將委請相關人員逕行修復、拆除、清掃等工程，所有費用將自押金內扣除，如有不足將對其要求損壞賠償。綜合以上約定，保證金之支付，必須以損害物及留置物之處理、拆除、修理及清運等費用優先。

(五)綜上，被告應給付原告共計54萬126元，扣除保證金10萬

01 元，被告仍需給付原告44萬126元，並依民法第233條、系爭
02 租約第7條第1項第4款規定，要求給付利息。並聲明：1.被
03 告應給付原告44萬126元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
04 起至清償日止，按年息百分之10之利息；及自起訴狀繕本送
05 達被告之翌日起超過2個月以上時，按年息百分之16之利
06 息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)被告於95年9月起承租系爭房屋，租約一年一簽。當初簽約
09 看屋時，前租客仍在營業中，原告未曾帶被告看屋，而係令
10 被告自行與前租客約看，並稱很多人要看屋等語。當時可能
11 看屋者眾且承租意願不明，原告索性令被告自行找前租客看
12 房。待前租客搬離後，兩造在系爭房屋一樓口頭談妥租賃大
13 致條件後，便約在鈞院公證處簽約及公證(頭幾年皆如此，
14 後來才至許錫星公證人辦公室)，而完成簽約、交付鑰匙，
15 之後被告即進駐使用。全程原告沒有帶看，原告根本不清楚
16 被告承租時的房屋現況。

17 (二)被告於112年7月9日交還系爭房屋時，原告及其兒子均在
18 場，且均未提出房屋漏水、損壞等問題。其等也說老房子
19 了，房子本來就會老化等語，並順利完成點交。豈料當日晚
20 上原告才突以LINE訊息告知房屋有損害等語，且並未舉證
21 證明被告於租賃期間有造成房屋之損害，而將自然使用之老
22 化、耗損硬稱是毀損並索取賠償，實屬無理。房屋設備於自
23 然使用之下的耗損是正常、必然的現象，也是出租人應當承
24 擔之成本，況被告是直接接手前租客所遺留設施，出租人即
25 原告並未整理換新。

26 (三)依原告主張賠償項目，茲反駁如下：

27 1.二樓前面臥室天花板拆除費8000元：

28 被告無拆除義務，租賃期間系爭天花板壁紙脫落而已，並
29 無天花板腐蝕破掉之情事。112年7月9日點交當日原告兒
30 子懷疑壁紙脆落是否仍有漏水而被告未告知原告，遂自
31 行將二樓前方臥室天花板(耐美板)割出一個大洞看裡面狀

01 況，看到頂板舊的漏水痕跡，但無新漏水痕跡。可知此漏
02 水非承租人可由表面觀察得知，故不符合系爭租約第6條
03 第1項規定之情形。而耐美板僅因年久而局部脫膠，並無
04 原告所述被水腐蝕之情形。至於天花板的壁紙是經歷前租
05 客租用7年、被告租用將近17年，已被使用24年，長時間
06 使用後會自然耗損、變質、失去黏性脫落，此為正常老
07 化、耗損，而開洞是原告兒子所為，故被告無拆除天花板
08 之義務。

09 2.一樓後方視聽室拆除費2萬2000元：

10 視聽室是前租客經營音響店所改裝，被告不負回復原狀
11 之拆除義務。其三面木質牆面、地面之木地板等附屬設
12 備，前租客應已使用7年，被告接著使用17年，24年下來
13 牆面磨損，木地板一片鬆動脫落，亦屬正常老舊、耗損。
14 自然之折舊應不在回復原狀範圍內，屬正常使用之結果。
15 被告既無回復原狀之拆除義務，亦無修繕之義務。另原告
16 稱經第三人認定是遭白蟻長期蛀蝕等語，是否屬實，亦有
17 疑慮。縱屬實，被告確實無從發現，點交日原告亦未發
18 現，是原告主張有被白蟻蛀蝕且被告知情卻未通知原告修
19 繕等情，純屬臆測之詞。又原告主張於000年0月間委請拆
20 除公司拆除視聽室，拆除工人告知近百隻蟑螂逃竄等語，
21 如此似無白蟻蛀蝕之情事，且於000年0月間，系爭房屋不
22 在被告管領中已一個月，姑不論百隻蟑螂逃竄乙事之真
23 偽，縱為真，何以證明是被告所致？而參以財政部頒布之
24 「固定資產耐用年數表」，系爭視聽室木質牆面、木地板
25 之耐用年數為10年，此等設施早逾10年耐用年數，期間原
26 告從未維護更新，逐年折舊老化事屬正常。

27 3.一樓前方店面裝潢拆除費5萬元：

28 一樓店面部分，被告賣彩券之設施極簡易，僅銷售櫃台及
29 幾張桌子供買家使用，且均已拆除、撤離，遺留現場的裝
30 潢為前租客所裝設而未拆除，被告承租時即有，就此被告
31 自不負回復原狀之拆除義務，被告僅僅貼木板皮上去而

已，顯見原告根本不清楚屋況。若要被告除去木板皮，並非不可以，但112年7月9日點交時，原告首到之處就是一樓店面，原告並表示一樓維持現狀即可，被告的認知此係指貼皮無需除去，則兩造既已意思表示合致並完成點交，即無從取消。故被告不負回復原狀之拆除義務，原告請求拆除費用5萬元無理由。

4. 違約金18萬5597元及27萬4529元：

原告主張其函催被告排除交屋障礙，進行交屋事宜，但被告相應不理，至今仍未簽訂書面交屋紀錄，完成交屋，及依系爭租約第9條第5項約定應以拆除前述各項設施之完工日為交屋日期等語。然綜上所述，原告主張之交屋障礙並不存在，且被告已於112年7月9日交還系爭房屋及鑰匙予原告，即便「頂樓」少許、無礙房屋使用之物漏未清理，實際上亦不構成交屋的障礙。且原告所補陳之大耳朵天線部分也是被告無意間遺漏，非故意不處理，復於原告催告之10日內已拆除，且天線是位在加蓋的鐵皮屋頂上，實不影響返還系爭房屋及房屋之使用。兩造認知差距甚大，原告不簽出書面交屋紀錄，自稱未完成交屋故被告違約等語，實無理由。且上開以修繕、清潔完工日為交屋日期之約定，顯牴觸法律所定「返還」之定義，應屬無效。系爭房屋既已於112年7月9日交還原告占有管領，即不構成未交還房屋，僅因屋內有留置物未清理，應是構成其他法律問題，如無法使用之損害，或支出清理費用之損失，即如系爭契約第4條第5項規定原告得以廢棄物處理及費用可自保證金中扣除。此外，原告主張之逾期日數不正確，自112年7月10日起至112年11月4日止共為118天，非原告主張之119天。退萬步言，如鈞院認被告應依系爭租約第9條第5項規定給付違約金，則該違約金之約定過高，敬請依民法第252條規定，審酌原告是否果因頂樓少量物品、加蓋的鐵皮屋頂天線之存在，致無法使用系爭房屋，及其所致之損害程度等，以系爭租約兩倍租金計算，實屬

01 過高，應酌減至合理之數額。

02 (四)系爭租約第7條第4項約定不依期繳交房租或違約金時，就
03 遲延部分自遲延之時起按年利率百分之10計算利息，逾期兩
04 個月以上時，按年利率百分之16計算利息。此約定僅限租
05 金、違約金之債務，不及其他。又民法第321條規定對於一
06 人負擔數宗債務，而其給付之種類相同者，如清償人所提出
07 之給付不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應
08 抵充之債務。如鈞院認被告應賠償原告拆除等費用及違約
09 金，即有二以上之債務者，則被告指定保證金10萬元先抵充
10 違約金。且原告就清運費、拆除費等併同違約金，均聲明依
11 上開規定給付年利率百分之10、百分之16之遲延利息，殊有
12 錯誤。

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

15 三、本院之判斷：

16 原告主張兩造簽立系爭租約，而雙方於租約終止後相約點交
17 系爭房屋時，發現二樓前方臥室天花板破損、一樓後方木質
18 精裝音響視聽室木地板及木製牆面多處破損污朽、一樓前方
19 的店面裝潢依舊留置租屋處，又發現被告在系爭房屋鐵皮屋
20 頂上架設大耳朵天線並未拆除，直至原告通知後才於112年1
21 1月5日雇工拆除等節，業經原告提出公證書、系爭租約、系
22 爭房屋照片、估價單、存證信函等件為證(見本院卷一第17-
23 47頁、第63頁)，而被告對於系爭租約之約定內容、點交房
24 屋時有發現房屋內有破損，及上開天線嗣後經原告通知方拆
25 除等節並未爭執，此部分之事實，堪以認定。然原告主張被
26 告應給付上開拆除費用及違約金等情，則為被告所否認，並
27 以前詞置辯。是本件本院應審究者為：(一)原告請求被告給付
28 之各項拆除費用有無理由？(二)原告請求被告給付違約金有無
29 理由？金額為何？(三)若原告前二項主張有理由，則被告主張
30 押租金優先抵扣違約金，有無理由？茲分述如下：

31 (一)原告請求被告給付各項拆除費用有無理由，分述如下：

01 1.二樓天花板拆除費用8000元部分無理由：

02 (1)按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
03 人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租
04 賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人
05 所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租
06 人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。」
07 民法第437條定有明文，又按系爭租約第6條第1項約
08 定：乙方(即被告)應以善良管理人之注意使用房屋……
09 因乙方之故意或過失致房屋毀損，應負損害賠償責任。
10 …乙方發現房屋有修護之必要時，須及時通知甲方(即
11 原告)修繕，若因乙方疏於通知，致使甲方來不及維護
12 而有所損失或損害擴大時，要賠償甲方因此所受的損
13 害，有系爭租約在卷可證(本院卷一第20頁)。

14 (2)查，被告稱其於00年0月間開始承租系爭房屋，租約一
15 年一簽等語(見本院卷一443頁)，而原告提出之96年5月
16 27日估價單(見本院卷一第31頁)，可見原告於斯時有就
17 系爭房屋施作防水工程。原告施作上開工程時，被告既
18 已承租系爭房屋，應可推認當時被告有因系爭房屋漏水
19 而通知原告修繕。然嗣後系爭房屋又有漏水情況，被告
20 因而自請鐵工搭建鐵皮屋頂，卻漏未將此情通知原告，
21 原告嗣後方輾轉得知上情，此有原告提出雙方110年10
22 月4日LINE對話截圖為證(見本院卷一第305頁)。另證人
23 即被告員工徐詠竣到庭證稱：租約到期後之7月9日要去
24 系爭房屋檢查，原告、證人張顏松齡、原告兒子、我和
25 被告5人在場，原告在二樓前面第一個臥室檢查屋況，
26 當時原告兒子看到天花板、美耐板有脫膠，就持摺疊刀
27 往天花板脫膠部分挖洞看裡面狀況，並表示沒有漏水等
28 語，但我看現場牆壁有壁癌、舊水痕，這是二樓第一間
29 靠近陽台臥室的情況等語(見本院卷二第62頁)；證人即
30 原告前配偶張顏松齡到庭證稱：7月9日當天我從頭到尾
31 參與交屋事宜，二樓臥室天花板吊扇旁有破洞腐蝕，破

01 洞約1個拳頭大，牆壁則都是水漬；原告兒子有把天花
02 板破洞弄大一點去看內部情況，沒有看到漏水，但有水
03 漬延伸到牆壁等語(見本院卷二第14-15頁)。依上開證
04 人之陳述，可認系爭房屋二樓臥室於租約期滿，兩造相
05 約檢查房屋時，該處牆壁有明顯漏水痕跡，再參諸上述
06 系爭房屋曾漏水但被告漏未通知原告，而逕行增建鐵皮
07 屋頂之情狀，可認原告主張系爭房屋於被告承租期間有
08 漏水，被告明知此情卻未通知原告修繕乙節，應屬可
09 採。

10 (3)然查，原告雖主張因被告疏未通知，至系爭房屋之損害
11 擴大而有拆除天花板之必要等語，且原告提出之現場照
12 片(見本院卷一第23頁)，可見現場天花板確有明顯破
13 洞。然依上開證人之陳述，可見原告檢查房屋時，其子
14 有割開天花板查看內部狀況之情，故上開照片所顯示的
15 天花板破損難認與漏水有關。而原告所提112年7月28日
16 估價單(見本院卷一第29頁)，亦未記載拆除天花板之原
17 因係因漏水所造成，亦無其他關於天花板內漏水施工修
18 繕之單據；復參原告所提出上開96年5月17日防水工程
19 估價單所示之漏水修繕施工項目，亦無關於天花板內或
20 屋內牆壁施工之記載，故縱使系爭房屋確實有漏水，且
21 被告疏未通知原告，原告亦未提出證據證明有因而拆除
22 天花板之必要，亦未說明拆除天花板與漏水間之關聯
23 性，因此原告請求被告給付此部分之拆除費用8000元，
24 應無理由。

25 2.一樓視聽室拆除費用2萬2000元部分無理由：

26 原告主張交屋時發現一樓後方木質精裝音響視聽室木木質
27 裝潢遭白蟻蛀蝕而被告未及時通知修繕，致不堪用而須拆
28 除等節，業已提出照片為據(見本院卷一第25、347頁)，
29 然此情業經被告否認。經查，原告所提出上開112年7月28
30 日估價單記載一樓後半段拆除價格包含木地板、天花板、
31 牆面等，但並未敘述拆除之原因，原告雖主張遭白蟻蛀蝕

嚴重，並稱拆除工人拆除時稱有百隻蟑螂飛竄等語，但並未舉證以實其說，且依原告提出之照片，其上雖顯示該處木質牆面及地板有脫落、破損情況，亦難憑此即認係遭白蟻蛀蝕所造成，故原告主張該處有白蟻蛀蝕而告知悉此情卻未及時通知原告修繕，造成損害擴大等語，尚難逕信。並審酌系爭房屋屋齡及被告承租時間非短，及考量上開房間照片顯示之木質裝潢破損、脫落情狀，本件被告辯稱該處係因時間經過而自然耗損等語，亦非全然無據，是原告請求此部分拆除費用2萬2000元，並無理由。

3.一樓裝潢拆除費用5萬元部分有理由：

依系爭租約第8條第2項約定，租約到期後，被告有將系爭房屋留置物清除之義務，若被告未清除，及由原告處理，並應由被告負擔處理費，有系爭租約在卷可參。而原告主張被告向原告承租系爭房屋係經營彩券行，被告遷出系爭房屋時並未拆除一樓店面固定之裝潢等情，為被告所不爭執，且有現場照片為證(見本院卷一第27頁)。而被告辯稱該裝潢為前租客所裝設，被告承租時即存在，被告僅貼木板皮，且於112年7月9日點交房屋時，原告表示無需拆除等語。然上開現場照片顯示之系爭房屋一樓店面裝潢外觀，與一般常見之彩券行店面配色及布置相仿，且被告前手承租系爭房屋係販賣音響，審酌被告及其前手承租系爭房屋之目的，可認該店面裝潢係被告所裝設及遺留，與前手無涉。又證人徐詠竣另證稱：我於000年0月間受雇於被告，並在系爭房屋工作，7月9日交屋當日我在場；系爭房屋一樓部分我於點交前有聽兩造協議說不拆除清運並保留，也就是一樓部分有儲藏室、廁所，除儲藏室、廁所之外都保持現況，但協商日期不清楚等語(見本院卷二第60、64-65頁)。證人徐詠竣雖稱兩造同意不拆除一樓店面裝潢等語，但證人徐詠竣明確表示只是「聽聞」此情，而非在場親見親聞，且其所述兩造協議之時間，亦與被告所述不符，而證人張顏松齡亦證稱：檢查房屋時我沒有聽到

01 原告有同意系爭房屋一樓店面維持現狀等語(見本院卷二
02 第15頁)。再參以證人徐詠竣當庭所提出之112年7月9日現
03 場錄影譯文(見本院卷二第85頁)，亦僅記載兩造走至系爭
04 房屋一樓店面前時，被告表示「一樓還可以嗎」，原告則
05 表示「還可以」，憑此亦難認原告有同意被告無庸拆除一
06 樓店面裝潢之意。是原告主張被告應給付拆除一樓裝潢費
07 用5萬元，應屬有據。

08 (二)原告請求被告給付違約金有理由，金額為9萬867元：

09 1.關於租期屆至之交屋事宜，系爭租約第9條第5項約定：須
10 拆除招牌，並將房舍打掃清潔、修復妥當。否則除留置物
11 甲方(按即原告)得以廢棄處理，並請工人及清潔公司負責
12 拆除、修理，及清掃復原，相關費用可自保證金內扣除
13 外，交屋日期以修繕、清潔完工日期為準，逾期部分乙方
14 (按即被告)應支付按房租兩倍計算之違約金，此有系爭租
15 約在卷可證(見本院卷一第22頁)。而被告確實未於系爭租
16 約終止日拆除一樓店面裝潢等節，已如前述，復依原告提
17 出上開112年7月28日估價單記載之拆除完工日期為112年8
18 月25日，被告對此並未爭執，據此，可認112年8月25日即
19 為本件交屋日期，故原告主張被告自112年7月10日起至11
20 2年8月25日止逾期交屋共47日，應屬有據。

21 2.原告雖另主張系爭房屋屋頂之天線嗣後發現被告並未拆
22 除，應以該天線拆除日為交屋日等語，惟系爭租約上開關
23 於交屋事宜之約定，其目的應係為了於租期屆至或終止
24 後，令系爭房屋回復得正常使用之狀態，而依原告所主張
25 其發現屋頂天線未拆除之情況，可見該天線之存在並無礙
26 系爭房屋之使用，故本件交屋日期應仍以拆除一樓店面裝
27 潢之時點為準。至於上開天線遲未拆除是否另外造成損害
28 而生賠償問題，則與交屋日之判斷無涉，故原告主張被告
29 自112年8月25日至天線拆除日112年11月5日逾期交屋共71
30 日部分，應屬無據。

31 3.又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約

01 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
02 之賠償總額。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不
03 履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期
04 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人
05 除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依
06 適當方法履行債務所生損害之賠償總額；違約金額過高
07 者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2
08 項、第252條分別定有明文。而違約金之約定是否過高，
09 應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質
10 而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況
11 及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應
12 依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87
13 年度台上字第2563號判決意旨參照）。查系爭租約第9條
14 第5項，係約定被告未依約返還房屋時所應支付之違約
15 金，且別無原告另得請求被告賠償之約定，依民法第250
16 條第2項規定，應視為因不於適當時期履行債務所生損害
17 之賠償總額，性質上屬於賠償總額預定性之違約金。本院
18 斟酌被告於系爭租約終止後未拆除一樓裝潢而造成原告無
19 法使用系爭房屋所生損害即相當於租金損失，故認原告主
20 張向被告請求租金二倍之違約金，尚屬過高，爰酌減至按
21 租金1倍計算。據此，被告逾期交屋之期間為112年7月10
22 日至112年8月25日，共47日，以月租5萬8000元計算，原
23 告請求被告給付違約金為9萬867元（計算式：5萬8000元×4
24 7/30日），為有理由，逾此範圍之請求，則難認有據。

25 (三)被告主張押租金優先抵扣違約金有理由：

- 26 1. 按押租金契約，乃承租人擔保租賃契約所生債務履行為目
27 的，移轉押租金所有權與出租人，並於租賃關係消滅後，
28 承租人履行租賃債務完畢，出租人始負返還之責。租賃關
29 係消滅後，倘承租人尚有欠租及其他租賃債務未履行，其
30 所交付之押租金，不論當事人意思表示為何，或出租人行
31 使與否，發生當然抵充（法定抵充）效力（最高法院104年度

台上字第1569號判決內容參照)。又對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條定有明文。

2. 查被告於簽立系爭租約時，確曾給付保證金10萬元予原告乙事，為兩造所不爭執，且系爭租約第4條第2項亦約定「甲方應於租賃期滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除因乙方使用必須繳納、支付的費用或其他金錢後，無息返還。保證金不得以任何理由墊付每月房屋租金。」，有系爭租約在卷可證。而被告因逾期交屋須給付違約金9萬867元，及應給付原告拆除一樓裝潢費用5萬元等節，業經認定如前，則揆諸上開說明，被告主張系爭押租金10萬元優先抵充違約金等語，應屬有據。而經抵充違約金9萬967元後，押租金尚餘9133元(計算式：10萬元－9萬867元)，再抵充被告應給付原告一樓裝潢拆除費用5萬元後，被告尚須給付原告拆除費用4萬867元(計算式：5萬元－9133元)。至原告雖以系爭租約之約定，主張被告要求優先抵充違約金抵觸系爭租約等語，然系爭租約第8條、第9條，均僅敘及可以押租金抵充被告應負擔之處理費等債務，而非優先抵充之約定，故原告此部分主張，並不足採。

(四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。查系爭租約第7條第4項約定：乙方(即被告)倘不依期交房屋租金或違約金，願就遲延部分自遲延時起按年利率百分之10支付利息，逾期兩個月以上時，按年利率百分之16支付利息。而前已述及，經抵充後，被告尚須給付原告拆除費用4萬867元係屬損害賠償債務，不屬於上開約定之租金或違約金債務，自無上開約定之適用，從而，

01 原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月24日
02 (見本院卷一第53頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計
03 算之利息，自屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

04 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付4萬8
05 67元，及自112年11月24日起至清償日，按週年利率百分之5
06 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無
07 理由，應予駁回。

08 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
09 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
10 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，
11 聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰酌定如主文第4項
12 但書所示之相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執
13 行之聲請失所附麗，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
18 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
23 書記官 楊霽