

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

111年度重小字第21號

原告 陳建榮

被告 蔡淑麗

訴訟代理人 辜啓維

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國111年6月2日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

壹、程序部分

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，訴之撤回，被
告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，視為
同意撤回民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項定有明
文；次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程
序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規
定；第436條之規定，於小額程序準用之，民事訴訟法第255
條第1項第3款、第436條第2項、第436條之23分別定有明
文。本件原告起訴時原以蔡淑麗、昶祐有限公司2人為被
告，聲明請求：(一)被告2人應連帶將如附圖一照片（本院卷
第19頁）所示裝設於臺北市○○○路000巷00號1樓標示昶祐
有限公司之營業用招牌（下稱系爭招牌）拆除。(二)被告蔡淑

麗應自110年8月17日起自拆除系爭招牌之日止，按月計付原告新臺幣（下同）5萬元之違約金。嗣原告於111年3月25日向本院言詞辯論期間當庭撤回對被告昶祐有限公司之訴訟，並變更聲明為：被告蔡淑麗應給付原告7萬9,968元，核經核原告所為撤回對被告昶祐有限公司之起訴，係於上開被告尚未進行本案之言詞辯論前為之，無須經其同意，揆諸上開規定，原告上開撤回起訴即屬適法，又原告前揭聲明變更，屬縮減應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）被告前與原告於102年1月5日就坐落臺北市○○○路000巷00號1樓房屋及同址之地下室（下合稱系爭房屋）成立租賃契約（下稱系爭租約），約定租金為每月2萬5,000元，租期一年，期滿後兩造再依相同條件繼續租賃契約。嗣後兩造於110年4月14日協議終止租約，被告原同意於同年7月15日前回復原狀並遷讓返還系爭房屋，再於協商後將最終搬遷日延至110年8月16日。詎被告雖於約定之110年8月16日將系爭房屋門鎖返還原告，卻遺留巨幅之系爭招牌於系爭房屋門口，直至同年10月4日始進行拆除，是被告於兩造租約終止後，在前揭110年8月16日起至同年10月4日止之期間並未完成回復原狀並將系爭房屋遷讓返還原告之義務，而仍持續無權占用系爭房屋，原告自得依系爭租約第6條：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，……」等約定，請求被告給付上開期間之違約金，爰考量被告無權占用之處為系爭房屋外部，按月請求租金5倍之違約金尚屬過高等情，主張以每月2倍租金之違約金為標準計算，被告共應給付原告7萬9,968元（計算式：（5萬元/30日）×48日）。

01 (二)爰依兩造間租賃契約之法律關係，請求判決：被告應給付
02 原告7萬9,968元。

03 二、被告則以：

04 兩造於110年8月16日就系爭房屋進行點交時，原告自被告處
05 取得門鎖後即自行更換門鎖，故系爭房屋已於當日結算完
06 畢，自無原告所稱違反系爭契約第6條未遷讓返還系爭房屋
07 之情形，惟因原告於當日並未返還押租金予被告，兩造嗣後
08 遂於同年月18日約定於被告將系爭招牌拆除後，原告即會返
09 還尚扣留之押租金1萬元；此外，原告並要求被告應保留位
10 於系爭招牌懸掛處下方，由原告父親所裝設之「新光裡布」
11 原有招牌（參見111年3月28日答辯狀附件三，下稱原有招
12 牌）不得損壞；被告為達成原告保留原有招牌之要求，以各
13 種方法聯絡當初裝設系爭招牌之師傅後，始於110年10月4日
14 成功拆除系爭招牌等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 三、法院之心證：

16 (一)原告主張兩造就系爭房屋成立租約，並於協議後約定系爭
17 租約於110年8月16日終止，被告位於前開約定期間內拆除
18 其所有之系爭招牌，直至同年10月4日始完成招牌之拆除
19 等情，業據提出系爭招牌照片、系爭租約（本院卷第19至
20 31頁）等件為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

21 (二)原告另主張被告直至同年10月4日始拆除系爭招牌，違反
22 系爭租約第6條之約定，依約應給付原告違約金7萬9,968
23 元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

24 1.被告辯稱兩造已於租約終止之110年8月16日就系爭房屋完
25 成點交，原告並已於當日更換系爭房屋之門鎖等情，原告
26 則就於當日取回鑰匙及更換門鎖均不為爭執，雖主張：當
27 日未注意到系爭招牌未拆除，想說拿到鑰匙就算了云云
28 （參見111年6月2日言詞辯論筆錄），然依兩造所提供之
29 系爭招牌實物照片（本院卷第19頁、111年3月28日答辯狀
30 附件一）可知，系爭招牌懸掛於系爭房屋出入口，橫跨系
31 爭房屋門口之上緣橫樑，原告既於110年8月16日取回鑰匙

01 後即完成門鎖之更換，依一般經驗常情，殊難想像其未注
02 意到系爭招牌仍懸掛未為拆除之情事；況原告既已於當日
03 取回鑰匙後更換門鎖，被告於客觀上亦無從再使用系爭房
04 屋，致使系爭房屋處於原告實質支配管領之下，可認兩造
05 於110年8月16日即完成系爭房屋之點交。

06 2.被告另辯稱兩造於110年8月18日曾就系爭招牌達成協議，
07 約定由原告預留押租金1萬元，待被告拆除系爭招牌後再
08 返還，並未約定拆除期限等情，業據提出協議收據為證
09 （參見111年3月28日答辯狀附件一，下稱系爭協議），依
10 其內容所載：「茲收到南京西路167巷17號退還押租金新
11 台幣現金肆萬元整。餘款壹萬元在招牌拆除後返還之。」
12 等語，原告亦不否認系爭協議之真正，其雖主張：系爭協
13 議僅係作為督促被告拆除系爭招牌之用，並不表示容許被
14 告於系爭租約終止後仍未拆除招牌云云，然兩造已於110
15 年8月16號就系爭房屋完成點交等情，已如前述，兩造並
16 於2日後另簽訂系爭協議，其內容並未就招牌拆除之期
17 限、被告應盡速拆除系爭招牌，亦未就原告將以日後招牌
18 拆除日期以系爭租約向被告計收違約金等事項為任何約
19 定。是依其記述之性質，堪認系爭協議應屬兩造於點交系
20 爭房屋後，另行就系爭招牌拆除、及押租金之返還所為之
21 約定，斯時兩造明確合意於招牌拆除後原告即返還剩餘押
22 租金1萬元，是被告於系爭招牌拆除後請求原告返還剩餘
23 之押金，自無不可。被告既未違反系爭協議，原告嗣稱縱
24 使被告拆除系爭招牌，其仍得以被告違反系爭租約第6條
25 之約定請求違約金云云，實與兩造間系爭協議之真意不
26 符，所為主張自非可採。

27 3.至於原告雖另主張系爭招牌之存在致使其招租不易，受有
28 損害云云，惟原告既係於自行考量後始與被告就系爭招牌
29 約定系爭協議，因而所受之不利益自不得因此歸責於被
30 告，況原告亦未提出任何證據證明其因而受有任何損害，
31 是原告主張被告應依系爭租約第6條之約定，給付原告違

01 約金云云，自無可採。

02 四、從而，原告依租賃契約之法律關係及系爭租約之約定，請求
03 被告給付7萬9,968元，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認
05 均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

06 六、本件係依小額訴訟程序所為原告敗訴之判決，爰確定訴訟費
07 用額1,000元（第一審裁判費），由原告負擔。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
09 臺灣新北地方法院三重簡易庭
10 法 官 王雅婷

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內
14 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
15 如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補
16 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
17 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

18 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
19 書 記 官 陳芊卉