

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

02 113年度重簡字第2744號

03 原 告 精邁實業有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 張鴻山

06 訴訟代理人 林明賢律師

07 複 代理人 楊培煜律師

08 被 告 新力熱處理工業股份有限公司

09 0000000000000000
10 法定代理人 蘇彥儒

11 上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國115年4月28日言
12 詞辯論終結，本院判決如下：

13 主 文

14 被告應給付原告新臺幣參拾萬壹仟柒佰貳拾參元，及其中壹拾萬
15 貳仟壹佰壹拾壹元自民國一百一十四年六月二十七日起；其中壹
16 拾玖萬玖仟陸佰壹拾貳元自民國一百一十四年九月十日起，均至
17 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

20 本判決原告勝訴部分得假執行。

21 事實及理由

22 壹、程序事項

23 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因情事
24 變更而以他項聲明代最初之聲明或不甚礙被告之防禦及訴訟
25 之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4款、第7
26 款定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用。原告原起訴聲
27 明：(一)被告以本院所屬民間公證人詹孟龍事務所98年度板院
28 民公龍字第101389號公證書（下稱系爭租約公證書）之執行
29 名義，就逾新臺幣(下同)440,000元部分，不得對原告為強
30 制執行。(二)本院113年度司執字第121590號返還租賃房屋等
31 強制執行事件（下稱系爭第一次執行事件）之強制執行程

01 序，逾前開金額部分，應予撤銷。嗣因系爭第一次執行事件
02 之強制執行程序業已終結，且被告再向本院聲請強制執行，
03 經本院以113年度司執字第121590號返還租賃房屋等強制執
04 行事件受理執行（下稱系爭第二次執行事件），原告認執行
05 結果使被告受有不當得利，爰以114年9月2日民事訴之變更
06 擴張暨辯論意旨狀變更聲明為：被告應給付原告581,723
07 元，其中102,111元自民國114年6月27日起；其中479,612元
08 自114年9月10日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計
09 算之利息。核原告所為訴之變更，係基於系爭第一次、第二
10 次執行事件均已執行終結之客觀情事變更，而改以不當得利
11 之法律關係請求被告返還所受利益，又原告非以他項聲明代
12 最初之聲明，無法達成訴訟目的，且變更前後之重要爭點大
13 致相同，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，是原告所為訴之
14 變更，合於首揭規定，應予准許。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：

17 (一)緣原告於98年3月20日向被告承租門牌號碼新北市○○區○
18 ○路00號1至6樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃租
19 賃契約（下稱原租約），租期為98年8月1日起至108年7月31日
20 止，兩造復於98年12月23日再次簽訂房屋租賃續約契約書
21 （下稱附約）並進行公證，租期重新約定自98年8月1日起至11
22 3年7月31日止，前5年每月租金新臺幣（下同）200,000元，後
23 10年每月租金210,000元，並交付被告押租金400,000元。嗣
24 租約即將屆滿前，被告始向原告表示不願續租，致原告不及
25 另覓新址，雙方便約定於113年8月31日點交系爭房屋，豈
26 料，被告在租約期滿翌日即113年8月1日持系爭租約公證書
27 作為執行名義，以原告積欠113年6月、7月租金及8月份租期
28 屆滿未搬遷之違約金，共計840,000元（計算式：210,000元
29 +210,000元+420,000元=840,000元）為由，向本院聲請強
30 制執行原告之財產，並經系爭第一次執行事件、系爭第二次
31 執行事件執行完畢。

01 (二)然而，原告已於113年8月31日將系爭房屋清空交還被告，依
02 據原告違約狀態，被告以相當於租金2倍計算即420,000元計
03 算113年8月份之違約金實屬過高，應酌減為210,000元適
04 當；又被告於租約到期後，負有將上開押租金返還原告之義
05 務卻未返還，經原告以該筆押租金抵銷後，被告上開執行名
06 義所表彰之債權金額應僅有230,000元(計算式：欠繳之113
07 年6月份租金210,000元+欠繳之7月份租金210,000元+酌減
08 後之8月份違約金210,000元-未返還之押租金400,000元=2
09 30,000元)，然被告執行受償費用扣除執行費用後，第一次
10 執行及第二次執行各受償542,111元及269,612元，共計811,
11 723元(計算式：542,111元+269,612元=811,723元)，顯見
12 被告就上開金錢債權逾230,000元受償部分即581,723元(計
13 算式：811,723元-230,000元=581,723元)，係屬無法律上
14 之原因而受有利益，並致原告受有損害，故被告應將所受利
15 益581,723元返還予原告。為此，爰依不當得利之法律關係
16 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告581,723元，
17 及其中102,111元自114年6月27日起；其中479,612元自114
18 年9月10日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
19 息。

20 (三)對於被告抗辯之陳述：

21 被告雖辯稱原告未盡承租人義務，違反租賃約款，押租金應
22 扣抵被告之損害，惟：

- 23 1.原租約第9條及附約第3條等約定，依其先後簽訂之真意，乃
24 原告新增或更換之定著物或固定於房屋之設備，排除原租約
25 第9條應「回復原狀」之適用，改為依照附約第3條「不得拆
26 卸」並應「一併移轉返還予被告」，故上開物品不論其因老
27 舊而堪用程度如何，原告在返還系爭房屋時，僅負有將該固
28 定設備之現狀，移轉交付給被告之義務。又依原租約第16條
29 第5款及附約第2條前段等約定，僅在免除被告擔任出租人之
30 交付及保持合於所約定使用收益之義務暨修繕義務，原告擔
31 任承租人如有使用收益現有設備之必要，應自行修繕，並非

01 課予原告負有修繕完善交還被告之積極義務，況且，就原告
02 新增或更換，依照附約第3條約定，亦無要求原告負有整修
03 完善或更換新品之義務。

04 2.原告所設置如附表編號1至4所示之風管、排風設備、冷卻水
05 塔及電梯，均屬固定於房屋之定著物或設備，依照附約第3
06 條約定，原告「不得拆卸」並應「一併移轉返還」予被告，
07 且不須整修完善或更換新品。再者，前開之風管、排風設
08 備、冷卻水塔至多僅有些微鏽蝕，仍可正常使用，而電梯之
09 內、外門長期使用老舊，內捲門完好無損，外捲門雖因馬達
10 老舊致有時力度不足而未能電動完全開啟，惟仍可手動上推
11 開啟，並非被告之辯稱不堪使用而成為廢棄物。又被告陳報
12 之垃圾清運費，有將不相關之物品納入而浮報之情形，浮
13 報部分不應由原告負擔，另被告以新品電梯更換，無端使原
14 告負擔整新費用，且未扣除折舊，自不得扣抵押租金。

15 二、被告則以：

16 (一)原告確有積欠被告113年6月、7月租金以及8月未搬遷之違約
17 金，共計840,000元，是被告持系爭租賃契約公證書於840,0
18 00元之債權範圍內對原告之財產聲請強制執行並獲清償，具
19 有法律上原因，並無不當得利可言。

20 (二)原告雖有交付被告押租金400,000元，惟依原租約第7條、第
21 9條約定，原告於租期屆滿時，負有將系爭房屋回復原狀之
22 義務，包含應清除屋內廢棄物，及使系爭房屋內之設備、設
23 施達堪用程度，而原告未善盡善良管理人之注意義務，系爭
24 房屋屋內仍有如附表編號1至4所示之情形，且如附表所示之
25 風管、排風設備、冷卻水塔及電梯均不堪使用，而為廢棄
26 物，應由原告負擔清除及復原費用，嗣經被告委請廠商就如
27 附表所示之情形進行估價後，清除及修費費用至少417,300
28 元，是經抵扣上開400,000元之押租金後，已無餘額可供原
29 告主張抵銷。從而，原告主張被告受償金額應扣抵押租金40
30 0,000元云云，自屬無據。

31 (三)原告雖主張113年8月份之違約金以420,000元列計過高，應

01 酌減為210,000元，然被告計算該違約金之金額係依據原租
02 約第6條之約定，且該約定亦記載原告對此絕無異議，並經
03 原告表示願意依約支付以每月租金兩倍計算之違約金，故原
04 告支付113年8月份違約金420,000元，並無過高而應酌減之
05 情形。

06 (四)被告以上開陳述，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、原告於98年3月20日向被告承租系爭房屋，並簽訂原租約，
08 約定租期為98年8月1日起至108年7月31日止，兩造於98年12
09 月23日復簽訂附約並進行公證，租期重新約定自98年8月1日
10 起至113年7月31日止，前5年每月租金新臺幣200,000元，後
11 10年每月租金210,000元，並交付被告押租金400,000元，租
12 期屆滿後，原告於113年8月31日返還系爭房屋；又被告於11
13 3年8月1日持系爭租約公證書作為執行名義，向本院聲請強
14 制執行原告之財產，並經系爭第一次執行事件、系爭第二次
15 執行事件執行完畢，被告第一次執行及第二次執行各受償54
16 2,111元及269,612元，共計811,723元等情，業據提出系爭
17 租約公證書影本、原租約影本、附約影本等件為證，復經本
18 院調取系爭第一次執行事件、系爭第二次執行事件卷宗核閱
19 無訛，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

20 四、本院之判斷：

21 原告另主張其未違反承租人之義務，被告不得以如附表所示
22 之情形扣抵原告繳交之押租金，又113年8月份之違約金以42
23 0,000元列計過高，應酌減為210,000元為適當，故被告執行
24 受償581,723元部分，屬不當得利，原告得請求返還被告所
25 受利益等情，則為被告所否認，是本件爭點厥為：(一)原告能
26 否以如附表所示之情形扣抵押租金？金額多少？(二)兩造約定
27 之違約金是否過高？(三)被告是否構成不當得利？若是，原告
28 得請求返還之金額多少？茲析述如下：

29 (一)原告能否以如附表所示之情形扣抵押租金？金額多少？

30 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
31 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交

01 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
02 第1631號判決意旨參照）。又「租賃期間或期滿，乙方（指
03 原告）遷出時，乙方所有任何大型傢俱，若有留置不搬，應
04 視作廢物論，任憑甲方（指被告）處理，清理費用由乙方支
05 付，乙方法不異議」、「房屋有改裝設施之必要時，不得損
06 害原有建物，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀」、「乙
07 方於租賃期間所新增或更換裝設於房屋內之定著物，如電
08 梯、電線及管路、天花板…等固定於房屋內之設備，於租期
09 屆滿或提前解約推還房屋時，不得拆卸，須並同房屋一併移
10 轉返還甲方」，為原租約第7條後段、第9條及附約第3條所
11 約定。

12 2.如附表編號1所示之風管移除費用，不得以押租金扣抵：

13 (1)如附表編號1所示之風管係原告於租賃期間所新設置乙情，
14 為兩造所不爭執，又觀諸被告提出之風管照片（本院卷第61
15 頁），可見前開風管係固定於系爭房屋天花板之設備，此從
16 被告於該照片下方以「『固定於建築物各樓層』之商用風管
17 未移除」描述該風管可證，是依附約第3條所約定，原告於
18 租期屆滿後，不得拆卸該風管，應連同房屋一併移轉返還被
19 告，則原告縱使未移除該風管，亦無違反承租人之義務，被
20 告自不以此部分移除費用扣抵押租金。

21 (2)被告雖辯稱附約第3條所約定與原租約第9條有所矛盾云云，
22 惟兩造係先約定原租約後，又以附約補充，且細譯前開2約
23 定內容，附約第3條係針對原告於租賃期間所新增或更換之
24 如電梯、電線及管路、天花板等固定於房屋內之定著物或設
25 備，特約排除原告之回復原狀義務，至非屬前開固定於房屋
26 內之定著物、設備等物，則依原租約第9條約定，原告仍有
27 回復原狀之義務，是並無被告所指2約定矛盾之情形。另前
28 開風管既屬於附約第3條所示之物，兩造權利義務關係即應
29 適用該約款，而無適用原租約第7條後段之餘地，是被告不
30 得以該風管為原告所遺留之廢棄物，而以移除費用扣抵押租
31 金，併此說明。

01 3.被告得以如附表編號2、3所示之移除、修復、清運費用，共
02 計70,000元，扣抵押租金：

03 (1)觀諸如附表編號2所示之冷卻水塔及排風設備照片（本院卷
04 第55、56頁、第121頁），可見前開冷卻水塔及排風設備並
05 非裝設於房屋內之定著物或固定於房屋內之設備，自無法適
06 用附約第3條，故於租期屆滿後，原告應依原租約第9條約定
07 回復原狀，倘原告未移除前開水塔或排風設備，則依原租約
08 第7條後段約定，被告得將該等物品視為廢棄物，並請求原
09 告支出移除、清運費用，亦得請求原告給付回復水塔所留孔
10 洞之修繕費用。至原租第7條後段約定之標的固為「大型家
11 俱」，然審酌系爭房屋係供原告作為廠房使用，則該約款所
12 指「大型家俱」自應包含原告遺留於系爭房屋且非屬裝設於
13 房屋內之定著物或固定於房屋內之設備之物，併此說明。

14 (2)又移除如附表編號2所示之冷卻水塔及排風設備之費用為70,
15 000元乙情，有被告提出之東山鐵工廠估價單為證（本院卷
16 第65頁），堪信屬實；而被告雖未能提出回復水塔所留孔洞
17 之具體修繕費用，然被告就附表編號2、3所示之移除、
18 修復、清運費用，僅以70,000元列計，則被告辯稱其得以前
19 開費用扣抵押租金，自屬可採。

20 (3)原告雖主張被告將不相關之物品納入清運範圍，而有浮報清
21 運費用之情形，然觀諸前開東山鐵工廠估價單所載清運項目
22 係「風鼓車拆除垃圾清運 70,000元」，而未將「垃圾清
23 運」單獨列計，自應認該筆項目係指風鼓車即排風設備之拆
24 除及清運，則原告空言主張被告浮報清運費用云云，難認有
25 據。

26 4.如附表編號4所示電梯之修復費用，不得以押租金扣抵：

27 被告雖辯稱原告有將固定於系爭房屋內之定著物或設備修復
28 至堪用程度之義務，而前開電梯內外門無法開啟且外門破
29 損，已不堪使用，故原告應負擔電梯修復費用云云。惟查：
30 原告主張爭房屋之電梯於原告承租時呈不堪使用之狀態，為
31 被告所是認（本院卷第126頁），而依原告提出之電梯保養

01 單據及建築物升降設備使用許可證（本院卷147至175頁），
02 可見於原告承租期間，如附表編號4所示之電梯確可使用，
03 若非原告確有出資更換電梯，系爭房屋之電梯應仍無法使
04 用，則原告主張如附表編號4所示電梯係其出資更換，應屬
05 可信，而前開電梯屬附約第3條例示之固定於房屋內之定著
06 物或設備，則依附約第3條約定，原告於租期屆滿後，不得
07 拆卸，並應連同系爭房屋一併移轉返還與被告，又附約第3
08 條既無要求原告應將前開固定於房屋內之定著物、設備之物
09 修復至堪用之狀態，則被告辯稱原告應修繕前開電梯至堪用
10 之狀態，自屬無據。而前開原告新增或更換之固定於房屋內
11 之定著物、設備，若已不堪使用，固將使被告承擔應修繕或
12 移除該物品之責任，然而，倘固定於房屋內之定著物、設備
13 之物仍可使用，則原告仍必須將該物移轉與被告，於此情形
14 將使原告無償獲得該物品之利益，是附約第3條並非全對被
15 告不利，而此一利害情形於兩租簽立附約已經雙方權衡，並
16 無對他方不公平可言，則被告就如附表編號4所示之電梯不
17 復修繕義務，無違附約第3條約款之精神。況且，若認為前
18 開電梯不適用依附約第3條約定，原告應依原租約第9條規定
19 回復原狀，然爭房屋之電梯於原告承租時既為不堪使用之狀
20 態，原告更無應修繕前開電梯至堪用狀態之義務可言。從
21 而，被告不得以如附表編號4所示電梯之修復費用，扣抵押
22 租金。

23 (二)兩造約定之違約金是否過高？

24 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
25 252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若
26 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標
27 準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依
28 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
29 酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預
30 定，均有其適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意
31 旨參照）。

01 2. 「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將
02 租賃房屋誠心按原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任
03 何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方得每月向乙方請求
04 按照租金一倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方絕無異
05 議」，為原租約第6條所約定。查兩造約定之租期至113年7
06 月31日屆滿，且原告係於同年8月31日始交還系爭房屋，業
07 如前述，則被告依原租約第6條約定，抗辯原告應給付相當
08 於租金一倍即420,000元之違約金，自屬有理。

09 3. 原告雖主張前開420,000元之違約金過高，應依民法第252條
10 之規定予酌減為210,000元云云，惟本院審酌兩造均為法
11 人，於訂約前有充分能力磋商違約金條款是否適當，且以雙
12 倍租金作為違約金之標準，符合我國租賃市場之行情，又被
13 告因原告租期屆滿後繼續無權占用系爭房屋，其所受之損
14 害，除使用收益被剝奪、喪失租金之收入外，另包含催告返
15 還系爭房屋、協商處理等成本，再衡諸誠信原則及社會經濟
16 狀況，因認被告以按租金2倍計算之違約金尚屬適當，並無
17 過高之情形。是原告主張前開違約金應予酌減，難認有據。

18 (三) 被告是否構成不當得利？若是，原告得請求返還之金額多
19 少？

20 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條前段定有明文。查被告不得以如附表編號
22 1、4所示之移除或修復費用扣抵押租金，已如前述，則於扣
23 抵如附表編號2、3所示之移除、修復、清運費用70,000元
24 後，被告應將330,000元之押租金返還被告，是於原告主張
25 抵銷後，被告持系爭租約公證書為執行名義，可執行受償之
26 債權金額應為510,000元（計算式：欠繳之113年6月份租金2
27 10,000元＋欠繳之7月份租金210,000元＋8月份違約金420,0
28 00元－未返還之押租金330,000元＝510,000元），而其第一
29 次執行及第二次執行受償金額，共計811,723元，就被告逾5
30 10,000元部分之受償金額即301,723元（計算式：811,723元
31 －510,000元＝301,723元），即屬無法律上原因而受有利

01 益，並使原告受有損害，是原告依不當得利之法律規定請求
02 被告返還301,723元，核屬有據，逾此範圍之請求，則無理
03 由。

04 五、按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
05 利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人
06 得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
07 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
08 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利
09 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
10 百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別
11 定有明文。本件原告請求被告給付之不當得利，係以支付金
12 錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自催告翌日
13 即其中102,111元自114年6月27日（即114年6月26日言詞辯
14 論期日翌日）起；其中199,612元（計算式：301,723元－10
15 2,111元＝199,612元）自114年9月10日（即114年9月9日言
16 詞辯論期日翌日）起，均至清償日止，按週年利率百分之5
17 計算之利息，核屬有據，併應准許。

18 六、綜上所述，原告依不當得利之法律規定，請求被告應給付原
19 告301,723元，及其中102,111元自114年6月27日起；其中19
20 9,612元自114年9月10日起，均至清償日止，按週年利率百
21 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請
22 求，則無理由，應予駁回。

23 七、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判
24 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執
25 行。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
27 與判決結果不生影響，爰不一一論列。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

30 臺灣新北地方法院三重簡易庭

31 法 官 郭 鍵 融

01 附表：

02

編號	系爭房屋屋內情形	修復金額(新臺幣)
1	貫穿各樓層之風管未移除	未估價
2	頂樓不堪使用之冷卻水塔及排風設備未移除	70,000元
3	位於冷卻水塔正上方鐵皮屋屋頂的開孔未復原	
4	電梯設備內外門無法開啟不堪使用及外門破損	347,300元(16,200元+8,000元+93,100元+230,000元)
合計		417,300元

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
06 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

08 書記官 林語涵