

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1195號

原告 理想生活計劃股份有限公司

法定代理人 董彥杉

訴訟代理人 賴文智律師

蕭家捷律師

賴佳宜律師

被告 望丘島有限公司

法定代理人 黃信哲

訴訟代理人 王玉楚律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年3月21日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將坐落在臺北市○○區○○路○○段○○○號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號地下一層與地下二層之房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖拾柒萬陸仟伍佰捌拾壹元，及其中新臺幣玖拾參萬伍仟零貳拾伍元自民國一百一十二年四月六日起，其中新臺幣肆萬壹仟伍佰伍拾陸元自民國一百一十二年七月五日起，均自清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年七月五日起至遷讓返還第一項之房屋之日止，給付如本判決附表三「應付租金」欄所示之金額，及各自如本判決附表三「利息起算日」欄所示之日起，均按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自如本判決附表四「計算起日」起至「計算迄日」止，按

01 日給付如本判決附表四「給付數額」欄所示之違約金。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用新臺幣陸萬玖仟參佰壹拾元由被告負擔，並應加給自本
04 判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 本判決原告勝訴部分得為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
10 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
11 法第24條定有明文。查兩造間所簽訂之房屋租賃契約書（下
12 稱系爭租約）第18條約定（見本院112年度士簡字第1195號
13 卷【下稱本院卷】第38頁），係合意以本院為第一審管轄法
14 院，是原告提起本件訴訟，本院自有管轄權。

15 二、次按民事訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
16 訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，又此
17 規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第436條第2項、
18 第255條第1項第7款定有明文。經查，原告起訴後，追加關
19 於聲請願供擔保，請准宣告假執行之聲明，核其追加請求部
20 分，無礙於被告之防禦及訴訟之終結，依前揭規定，原告所
21 為追加部分，應予准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告起訴主張：

24 （一）原告於民國111年7月27日與被告簽訂系爭租約，約定由原
25 告將門牌號碼臺北市○○區○○路000號地下1層與地下2
26 層之房屋（以下合稱系爭建物）出租予被告，租期自111
27 年7月15日起至114年7月14日止，並自111年7月15日起至1
28 12年7月14日止每月租金為新臺幣（下同）311,675元、11
29 2年7月15日起至113年7月14日止每月租金為333,938元、1
30 13年7月15日起至114年7月14日止每月租金為356,200元，
31 除111年7月15日起至111年9月30日之租金外，被告應以3

01 個月為1期，於第1個月之5日時一次交付3個月租金，被告
02 並有交付履約保證金1,335,750元，且依系爭租約所載，
03 履約保證金不得作為抵繳租金之用。又如被告有欠繳租金
04 之情事，於催告後被告仍不繳付，被告應按日賠償應交金
05 額千分之1之延罰金，於催告15日後被告仍不繳付，原告
06 得終止系爭租約，並沒收履約保證金。另於系爭租約終止
07 後，被告若未依點交當時之現狀騰空返還系爭建物，被告
08 應按日支付終止時每日租金3倍之違約金，如逾30日仍不
09 返還，應另給付與履約保證金相同金額之懲罰性違約金。

10 (二) 被告本應於112年4月5日三期即112年4月至同年6月交付租
11 金935,025元，但被告卻未依約履行，經原告催告後，要
12 求被告須於112年5月12日前繳付，但被告卻仍未依約履
13 行，原告再行催告，並表示若被告不繳付積欠租金，系爭
14 租約將於112年7月4日終止，然被告仍未給付租金，故系
15 爭租約已於112年7月4日終止，被告應將系爭建物全部騰
16 空遷讓返還原告，並加計112年7月1日止112年7月4日之租
17 金41,556元，故被告應給付原告租金共計976,581元。

18 (三) 系爭租約終止後，被告未經同意繼續使用系爭建物，獲有
19 相當於租金之利益，原告則受有相當於租金之損害，則被
20 告應按各期租金之約定，按期給付相當於租金之不當得利
21 予原告；又承前所述，被告積欠租金，於系爭租約終止後
22 又拒絕返還系爭建物，原告自得依照系爭租約請求被告給
23 付如民事起訴狀附表3（即本判決附表2）所示之延罰金、
24 違約金，及懲罰性違約金1,335,570元。

25 (四) 又依系爭租約第1條之約定，旨在特定租賃標的物，並非
26 原告因此對被告負有其他給付義務或附隨義務之約定；而
27 被告申請營業登記失敗時，原告曾經提供有專業之代辦業
28 者資料建議被告可以諮詢，且被告曾向原告提出能否辦理
29 門牌分割以便利其申請營業登記，原告已經表示允可，並
30 取得房屋所有權人確認同意，原告實無任何附隨義務之違
31 反。

01 (五) 臺北市政府係依照臺北市土地使用分區附條件允許使用標
02 準及其附表進行土地使用分區及建築物管理審查，一般零
03 售業共分43種使用項目，各項目有不同使用標準，被告於
04 承租系爭建物前，應就其實際欲經營之業務進行查詢，並
05 確認系爭建物是否符合規定；而被告於營業前依法完成各
06 項登記，為被告為營利事業依法所負之法律義務，與原告
07 無關；另觀諸被告第一次申請營業場所土地使用分區與建
08 築管理規定查詢之項目，顯見被告租賃系爭建物之主要目
09 的在於經營服務業務，且被告以系爭建物為標的，申請一
10 般事務所使用獲准，因此被告租賃系爭建物並非用於一般
11 零售使用，故兩造對於系爭建物之使用目的為何並無約
12 定，被告抗辯欲租用系爭建物用以一般零售使用，並以此
13 主張同時履行抗辯，顯非實在。

14 (六) 系爭建物之原用途為一般零售，與系爭租約所載相符，並
15 無變更使用執照之必要，被告雖稱系爭建物僅地下1層之
16 用途為一般零售，然系爭建物之前手之經營範圍，係揭載
17 於經濟部商工登記公示資料查詢服務網頁之公開資訊，被
18 告認此為締約上重要資訊，但竟未於締約前檢索各項公示
19 資料，縱被告因此而受有損失，亦非係可歸責於被告之事
20 由。

21 (七) 爰依民法第455條、不當得利及系爭契約等規定提起本件
22 訴訟，並聲明：1. 被告應將坐落在臺北市○○區○○路○
23 ○段000號土地上之系爭建物遷出並返還原告；2. 被告應
24 給付原告976,581元，及其中935,025元自112年4月5日
25 起，其中41,556元自112年7月5日起，均自清償日止，均
26 按週年利率百分之5計算之利息；3. 被告應自112年7月5日
27 起至遷讓返還系爭建物之日起，給付如民事起訴狀附表2
28 (即本判決附表1) 所示相當於租金之不當得利，及其中
29 各期按週年利率百分之5計算之利息；4. 被告應給付如民
30 事起訴狀附表3 (即本判決附表2) 所示之違約金，及其中
31 如民事起訴狀附表3所示各利息起算日起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息。5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 依照系爭租約約定，系爭建物之用途為一般零售業，且約明原告得依一定營業收入分年抽成，然被告就系爭建物向主管機關申辦營業登記預查，卻遭主管機關以「應辦理建築物變更使用執照」為由駁回，則原告顯無依照系爭租約提供合於所約定使用收益之系爭建物，又不協助被告變更系爭建物之使用執照，故原告違反系爭租約之附隨義務，原告之給付不完全，被告自得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金，當不負任何遲延責任，原告亦不得據此終止系爭租約，及請求被告返還系爭建物及給付不當得利、違約金等賠償。

(二) 系爭建物之範圍為地下1層及地下2層，原告所主張原用途為一般零售業之部分，僅地下1層，則原告顯有未善盡告知使用租賃標的法令限制之責任，屬於可歸責於原告之事由。

(三) 聲明：請求駁回原告之訴。

三、原告主張兩造簽訂系爭租約，約定由原告將系爭建物出租予被告，租期自111年7月15日起至114年7月14日止，並自111年7月15日起至112年7月14日止每月租金為311,675元、112年7月15日起至113年7月14日止每月租金為333,938元、113年7月15日起至114年7月14日止每月租金為356,200元，除111年7月15日起至111年9月30日之租金外，被告應以3個月為1期，於第1個月之5日時一次交付3個月租金。然被告未依約給付112年4月5日三期即112年4月至同年6月交付租金935,025元，經原告催告後，要求被告須於112年5月12日前繳付，但被告卻仍未依約履行，原告再行催告，並以存證信函向被告表示若被告不繳付積欠租金，系爭租約將於112年7月4日終止，惟被告仍未給付租金，故系爭租約已於112年7月4日終止等情，有臺灣臺北地方法院所屬民間公證人信義聯合事

01 務所公證書、系爭租約、催繳租金之電子郵件及存證信函在
02 卷可稽（見本院卷第31至49頁），且為被告所不爭執（見本
03 院卷第71頁），是此部分之事實，首堪認定。

04 四、本院得心證之理由：

05 （一）系爭建物確可供一般零售業營業使用：

06 系爭建物確係供作一般零售業使用乙節，有使用執照存根
07 附卷可參（見本院卷第267頁），且為兩造所不爭執（見
08 本院卷第260頁），是此部分之事實，應堪認定。

09 （二）原告是否違反系爭租約約定之附隨義務，如否，則被告主
10 張同時履行抗辯拒絕給付租金，有無理由？

11 1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
12 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益
13 之狀態。民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合
14 於約定使用、收益狀態之保持，乃出租人主要義務，故出
15 租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，
16 並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租
17 人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係
18 基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問
19 其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方
20 法除去及防止之義務；由此規定足知出租人非但應於出租
21 後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應
22 於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
23 態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收
24 益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定
25 之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所
26 預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認
27 知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約
28 所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無
29 法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、
30 收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決、8
31 6年度台上字第3490號判決意旨參照）。次按因契約互負

債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第264條第1項本文、第421條第1項亦分別定有明文。

2. 再按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，尚負有從給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指債之關係所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂從給付義務，乃為主給付義務之準備、確定、支持及完全履行，用以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現；所謂附隨義務，乃為履行給付義務（含主給付義務及從給付義務）或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益（最高法院100年度台上字第2號判決、100年度台上字第171號判決意旨參照）。是可知附隨義務具輔助主給付義務之功能，其存在目的，不在於決定債之關係之類型，而是在確保債權人之利益能夠獲得最大的滿足。一方之附隨義務與他方之給付，是否立於互為對待給付之關係，能發生同時履行抗辯，應視其對契約目的之達成是否必要而定。
3. 觀諸系爭租約第1條第3項約定：原用途：本建物（即系爭建物）為住商混合型大樓，地下一層與地下二層為「一般零售業」；第4條第2項約定：營收達一定金額後，原告可按比例抽成；第4條第3項約定：被告應按月將銷售額統計表提供予原告，作為抽成租金計算之依據；第12條第2項第1款則約定：自起租起6個月起，如連續3個月單月營收未達目標門檻270萬元，原告保留修正或終止租約之權利（見本院卷第32至35頁），由上可見，兩造約定由被告向原告承租系爭建物，目的係作為一般零售業使用，是系爭契約之給付義務，就出租人而言，應係系爭建物之交付及供被告作一般零售業使用。故就出租系爭建物之給付義務而言，原告即出租人尚無違反租賃物之交付義務及保持義

務，洵堪認定。

4. 查本件被告於111年8月12日向臺北市都市發展局（下稱都發局）申辦營業登記預查後，都發局審查後認為系爭建物坐落之土地使用分區為「第三種住宅區」，臨接27公尺寬計畫道路，而被告所申請之營業項目（即F102170食品什貨批發業〈限辦公室使用〉、I301010資訊軟體服務業〈限辦公室使用〉、J601010藝文服務業〈限辦公室使用〉、I103060管理顧問業〈限辦公室使用〉、JI01010互動式情境體驗服務業〈限辦公室使用〉）係歸屬於臺北市土地使用分區管制自治條例第5條規定之「第28組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」，依上開自治條例規定，在「第三種住宅區」得附條件允許作「第28組：一般事務所」使用，故認尚符合土地使用分區管制相關規定；但臺北市建築管理工程處（下稱建管處）則認因系爭建物使用用途為「一般零售業（B2類組）」，然被告申請之營業項目為作為辦公室G2類組，與原核准之B2類組不符，應辦理建築物變更使用執照。後被告於111年8月16日再次向都發局申辦營業登記預查，都發局審查後認倘系爭建物作為被告所申請之營業項目（即F203010食品什貨、飲料零售業〈本業使用〉、F301010百貨公司業〈本業使用〉），係分別歸屬「第17組：日常用品零售業〈一〉飲食成品」及「第20組：一般零售業乙組〈十四〉便利商店、日用百貨〈營業樓地板面積超過500平方公尺者〉」，依上開自治條例規定，第三種住宅區不允許作「第20組：一般零售業乙組〈十四〉便利商店、日用百貨〈營業樓地板面積超過500平方公尺者〉」使用，並得附條件允許作「第17組：日常用品零售業〈一〉飲食成品」使用，惟系爭建物如於地下二層使用，營業樓地板面積已逾300平方公尺者，則仍不合上開允許使用規定，而認被告申請之營業項目不符合規定；建管處則認被告所申請之營業項目之建築物使用用途同為B2類組，因此符合規定等

01 情，有營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表
02 【預查】、都發局112年9月15日北市都築字第1123062091
03 號函、建管處112年10月5日北市都建使字第1126038725號
04 函在卷可考（見本院卷第87至89、191至192、223至224
05 頁）。基此可知，現實上被告確無法以系爭建物作為其欲
06 經營事業之營業使用，然原告是否即有協助被告變更系爭
07 建物之使用執照（即原告是否負有此部分之附隨義務），
08 仍應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
09 知，為其認定之標準。

- 10 5. 審之系爭租約上開約定，原告出租系爭建物予被告之目
11 的，應係供被告將系爭建物作為一般零售業營業使用，然
12 就被告實際欲申請之營業項目為何，系爭契約並未記載，
13 被告亦未舉證證明原告知悉此情，是原告於租賃期間，所
14 負保持合於約定使用、收益狀態之義務，自應為系爭建物
15 可作為一般零售業使用為準。而系爭建物之使用執照所載
16 用途確為「一般零售業」，業如前述，且依照都發局及建
17 管處之上開函文，亦見系爭建物之使用用途為「一般零售
18 業」，若被告係依臺北市土地使用分區管制自治條例相關
19 規定及原核准使用之一般零售業（B2類組）所載之相關營
20 業事項申請營業登記，應可順利審核通過並取得營業登
21 記。現被告未依照前開規定申請而遭駁回，且系爭租約中
22 亦未載明被告所欲申請營業登記之具體項目為何，自難僅
23 因被告就一般零售業中之特定營業項目申請遭駁乙節，即
24 遽認原告即違反其負有變更系爭建物使用執照，以提供被
25 告合於使用、收益之租賃物之義務。況原告於被告申請營
26 業登記遭駁後，亦有建議被告應拆分營業場所面積或選擇
27 有利登記項目後加以申請等舉措，有兩造間之對話紀錄在
28 卷可參（見本院卷第345至351頁），堪認原告已盡其協力
29 輔助之附隨義務。是被告主張原告未配合變更系爭建物之
30 使用執照乙情，即認原告違反系爭租約約定之附隨義務，
31 自無理由。則因原告並未違反附隨義務，被告主張得依民

01 法第264條規定主張同時履行抗辯而拒絕給付租金等情，
02 亦無理由，應予駁回。

03 (三) 系爭租約業已終止，原告自可請求被告返還系爭建物，並
04 請求返還積欠之租金，及系爭租約終止後，繼續使用系爭
05 建物相當於租金之不當得利：

06 1. 按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲
07 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
08 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
09 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
10 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，
11 並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租
12 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440
13 條第1項、第2項、第455條第1項前段定有明文。查被告因
14 未依約繳付112年4月5日三期即112年4月至同年6月交付租
15 金935,025元，經原告催告表示若未依約繳款，即於112年
16 7月4日終止系爭租約，被告仍未繳付租金，系爭租約即於
17 112年7月4日終止，現今被告仍積欠上開租金及於112年7
18 月1日至同年月4日之租金41,556元，共計976,581元等
19 情，業如前述，且為被告所不爭執，則原告請求被告遷讓
20 返還系爭建物及給付前開積欠之租金共計976,581元等
21 節，應屬有據。又被告本應於每月5日前給付租金，而系
22 爭租約又於112年7月4日終止，業如前述，乃屬給付有確
23 定期限之債務，依民法第229條第1項、203條之規定，應
24 自期限屆滿時起，負法定遲延利息之責任。則原告請求被
25 告給付其中935,025元自112年4月6日起，其中41,556元自
26 112年7月5日起，均自清償日止，均按週年利率百分之5計
27 算之遲延利息，亦有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
28 則無理由，不應准許。

29 2. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
30 其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；
31 又不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能

返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約既於112年7月4日終止，則被告於系爭租約終止後，無其他法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，對原告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有無法使用之損害，原告自得請求被告返還因使用系爭房屋所受相當於租金之利益；然該使用利益依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，且依系爭租約已就相當於租金利益之數額為約定，是原告請求被告自112年7月5日起至遷讓返還系爭建物之日起，給付如本判決附表3「應付租金」欄所示相當於租金之不當得利（計算式詳如本判決附表3「計算式」欄所示），亦屬有據。又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項前段亦有明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，該項利息應自受領人知無法律上之原因時起算。故被告應併給付原告每期受領無權占有時所得之利益，自次日（即如本判決附表三「利息起算日」欄所示之日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（四）原告得請求被告給付違約金之範圍：

1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法

履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照）。再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條定有明文。此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。而違約金之約定是否過高，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而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號、94年度台上字第320號判決意旨參照）。

2. 查原告依系爭租約第15條第1項約定：「租賃期間內，被告如拖欠應付費用或租金等情事經原告催告後仍未於期限內繳交，每逾1日按應繳金額千分之一計算遲延罰金予原告…」（見本院卷第37頁）請求被告給付違約金，依其文義應屬損害賠償總額之違約金約定，而被告違反系爭租約約定，未於系爭租約終止翌日騰空返還系爭建物，使原告受有每月相當於租金之損害，而原告就損害賠償總額違約金部分僅請求每日以約定租金之千分之一計算，尚屬合理。而原告於被告未依約繳交租金後，即以電子郵件催告

01 被告應於112年5月12日前繳交租金，然被告屆期仍未給付
02 租金等情，有電子郵件在卷可憑（見本院卷第41頁），故
03 原告自得依上開約定，向被告請求自112年5月12日起至返
04 還系爭建物止（即如本判決附表四「計算起日」起至「計
05 算迄日」止），按日請求如本判決附表4「給付數額」欄
06 所示之違約金。

07 3. 又原告依系爭租約第14條第3項約定：「被告未依上開約
08 定返還租賃標的物者，經原告以書面催告，3日內仍未返
09 還者，應自本約期滿或終止之翌日起至租賃標的物返還原
10 告接管日止，按日支付相當於期滿或終止當時每日租金3
11 倍之違約金予原告。如逾30日仍不返還者，並應另給付與
12 履約保證金等額之懲罰性違約金予原告」（見本院卷第37
13 頁）請求被告給付違約金，然此部分係分屬損害賠償總額
14 及懲罰性之違約金約定，而本院審酌被告延遲返還系爭建
15 物之違約情節，致原告受有相當於租金之損害，影響原告
16 規劃系爭建物後續使用收益，其除已另依不當得利規定請
17 求被告給付上開期間內相當於租金之不當得利，並遷讓返
18 還系爭房屋外，亦已請求如上所述之違約金；又原告並未
19 舉證證明其除上開損失外，尚有何損害，是認原告就損害
20 賠償總額違約金部分請求相當於租金3倍之違約金及懲罰
21 性違約金部分請求相當於履約保證金之1,335,750元部
22 分，均屬過苛，均應不予准許。

23 4. 未按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定
24 之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲
25 延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規
26 定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償
27 約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約
28 預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62
29 年台上字第1394號判決意旨參照）。查本院准許原告請求
30 之違約金為損害賠償約定之性質，業如前述，是依上開見
31 解，此部分不得再請求遲延利息賠償損害，故原告請求此

01 部分違約金之遲延利息部分，自非法所許，應予駁回。

02 5. 準此，原告得請求給付違約金之範圍，詳如本判決附表4
03 所示，逾此部分之違約金請求，則無理由，應予駁回。

04 (五) 從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1至4項所
05 示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，
06 應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
08 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
09 駁。

10 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易程
11 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
12 3款規定，應就原告勝訴部分依職權宣告假執行，至原告雖
13 聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執
14 行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為
15 准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
16 麗，應併予駁回。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項，
18 並依職權確定訴訟費用額為69,310元（第一審裁判費），因
19 原告敗訴部分僅為積欠租金之利息及違約金之部分請求，該
20 部分依112年12月1日修正施行前之民事訴訟法第77條之2第2
21 項不併算其價額，故本件訴訟費用應由被告負擔全部，並應
22 加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
23 計算之利息。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
25 士林簡易庭 法 官 葛名翔

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
28 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
29 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
31 書記官 詹禾翊

01
02

附表1：（原告請求相當於租金之不當得利及利息計算方式）

編號	占用期間	每期應給付日	應付租金 (新臺幣)	計算式(元以下四捨五入)	利息起算日
1	112年7月5日至112年9月30日	112年7月5日	960,257元	$311,675 \div 30 \times 11 = 114,281$ 元(7月4日至7月14日) $333,938 \div 30 \times 16 = 189,232$ 元(7月15日至7月底) $333,938 \times 2 = 667,876$ 元(8月及9月)	113年7月6日
2	112年10月1日至112年12月31日	112年10月5日	1,001,814元	$333,938 \times 3 = 1,001,814$ 元	112年10月6日
3	113年1月1日至113年3月31日	113年1月5日	1,001,814元	$333,938 \times 3 = 1,001,814$ 元	113年1月6日
4	113年4月1日至113年6月30日	113年4月5日	1,001,814元	$333,938 \times 3 = 1,001,814$ 元	113年4月6日
5	113年7月1日至113年9月30日	113年7月5日	1,058,211元	$333,938 \div 30 \times 14 = 155,838$ 元(7月1日至7月14日) $356,200 \div 30 \times 16 = 189,973$ 元(7月15日至7月底) $356,200 \times 2 = 712,400$ 元(8月及9月)	113年7月6日
6	113年10月1日至113年12月31日	113年10月5日	1,068,600元	$356,200 \times 3 = 1,068,600$ 元	113年10月6日
7	114年1月1日起至返還系爭建物止	每年1月5日、4月5日、7月5日、10月5日	1,068,600元	$356,200 \times 3 = 1,068,600$ 元	每期應給付日之次日

03
04

附表2：（原告請求違約金計算方式，以下均為新臺幣）

違約金名稱	計算違約金之本金	給付比例及頻率	給付數額(元以下四捨五入)	計算起日	計算迄日	利息起算日	利息迄日
延罰金	311,675元	按日給付本金千分之一	每日312元	112年5月12日	112年7月14日	每日起算	清償日止
	333,938元		每日334元	112年7月15日	113年7月14日		
	356,200元		每日356元	112年7月15日	返還房屋之日		
違約金	311,675元/月	按日給付每	每日31,168元	112年7月5日	返還房屋之日	每日起算	

(續上頁)

		日本金3倍					
懲罰性違約金	1,335,750元	一次	1,335,750元	112年8月4日		112年8月5日	

附表3：（法院判給相當於租金之不當得利及利息計算方式）

編號	占用期間	每期應給付日	應付租金 (新臺幣)	計算式(元以下四捨五入)	利息起算日
1	112年7月5日至112年9月30日	112年7月5日	961,000元 (原告僅請求960,257元,給付金額即以960,257元為準)	311,675÷30×10 (原告誤載為11,應予更正)=103,892元(7月5日〈原告誤載為7月4日,應予更正〉至7月14日) 333,938÷30×17 (原告誤載為16,應予更正)=189,232元(7月15日至7月31日) 333,938×2=667,876元(8月及9月)	112年(原告誤載為113年,應予更正)7月6日
2	112年10月1日至112年12月31日	112年10月5日	1,001,814元	333,938×3=1,001,814元	112年10月6日
3	113年1月1日至113年3月31日	113年1月5日	1,001,814元	333,938×3=1,001,814元	113年1月6日
4	113年4月1日至113年6月30日	113年4月5日	1,001,814元	333,938×3=1,001,814元	113年4月6日
5	113年7月1日至113年9月30日	113年7月5日	1,070,085元 (原告僅請求1,058,211元,給付金額即以1,058,211元為準)	333,938÷30×14=15,838元(7月1日至7月14日) 356,200÷30×17 (原告誤載為16,應予更正)=201,847元(7月15日至7月31日) 356,200×2=712,400元(8月及9月)	113年7月6日
6	113年10月1日至113年12月31日	113年10月5日	1,068,600元	356,200×3=1,068,600元	113年10月6日
7	114年1月1日起至返還系爭建物止	每年1月5日、4月5日、7月5日、10月5日	1,068,600元	356,200×3=1,068,600元	每期應給付日之次日

附表4：（法院判給違約金計算方式，以下均為新臺幣）

系爭租約 第15條第1項	計算違約金之本金	給付比例及 頻率	給付數額 (元以下四捨五入)	計算起日	計算迄日
-----------------	----------	-------------	-------------------	------	------

(續上頁)

01

損害賠償 總額違約 金	311,675元	按日給付本 金千分之一	每日312元	112年5月12日	112年7月14日
	333,938元		每日334元	112年7月15日	113年7月14日
	356,200元		每日356元	112年7月15日	返還房屋之日