

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3435號

原 告 吳宗翰

訴訟代理人 陳琮涼律師  
徐滢媽律師

被 告 入目三分有限公司

法定代理人 李永行

訴訟代理人 林柏劭律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣213,354元，及其中新臺幣150,000元自民國111年12月1日起，及其中新臺幣63,354元自民國111年5月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之5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82，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213,354元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散。公司之清算人，在執行職務之範圍內，為公司負責人，有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2項及同法第113條準用第79條分別定有明文。查被告業經全

01 體股東決議解散，並向臺中市政府為解散登記，經臺中市政府  
02 府准予解散登記在案，此有股東同意書、臺中市政府民國11  
03 2年10月26日府授經登字第11207669150號函及有限公司變更  
04 登記表附卷可稽（見本院卷第319至324頁），惟被告未向本  
05 院呈報清算人及清算完結，業據被告陳明在卷（見本院卷第  
06 306頁），其法人格尚未消滅，而仍有當事人能力。又被告  
07 經股東選任李永行為清算人，有股東同意書附卷可稽（見本  
08 院卷第319頁），依上述規定及說明，原告以李永行為被告  
09 之法定代理人，於法自無不合。

10 (二)、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張  
11 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25  
12 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應  
13 給付原告新臺幣（下同）258,000元，及自支付命令送達翌  
14 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息（見支付命  
15 令卷第3頁）；嗣於113年2月22日言詞辯論期日以言詞變更  
16 訴之聲明為：被告應給付原告258,000元，及其中150,000元  
17 自110年11月30日之翌日起，其餘108,000元自111年4月30日  
18 之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算利息  
19 （見本院卷第123頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合  
20 於前開規定，先予敘明。

## 21 二、原告主張：

22 原告前向被告承租商店編號A4、A6（下稱A4等攤位）及A2  
23 2、A23（下稱A22等攤位，與A4等攤位合稱系爭攤位）之黑  
24 石洞商場攤位，A4等攤位之月租金為50,000元，租賃期間為  
25 110年5月1日起至110年11月30日止，A22等攤位之月租金為4  
26 6,000元，租賃期間為110年5月1日至111年4月30日止，兩造  
27 並分別簽訂「黑石洞店家租賃契約」各乙份（下分稱A4等攤  
28 位租約、A22等攤位租約，合稱系爭租約），原告於系爭租  
29 約簽訂時已依約分別給付擔保金150,000元、108,000元與被  
30 告，作為系爭租約屆滿或終止後返還攤位之責任擔保金（即  
31 押租金，下合稱系爭押金），嗣原告於系爭租約屆滿時，已

01 依約將系爭攤位遷讓返還與被告，依系爭租約第4條第2項之  
02 規定，請求被告返還系爭押金未果。爰依不當得利、租賃契  
03 約及押金返還請求權之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被  
04 被告應給付原告258,000元，及其中150,000元自110年11月3  
05 0日之翌日起，其餘108,000元自111年4月30日之翌日起，均  
06 至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

### 07 三、被告則以：

08 原告承租A22等攤位時，為便利使用曾在攤位騎樓鄰接馬路  
09 處搭建設置木棧板使用，惟A22等攤位租約屆滿時，原告卻  
10 僅將攤位向左移動至塔木德飯店台中一中館（下稱塔木德飯  
11 店）與黑石洞商場間之防火巷前，遲至111年5月11日仍繼續  
12 占用，而防火巷前之位置係被告管理之黑石洞商場範圍，原  
13 告繼續占用即屬無法律上原因而獲有利益，原告自應給付不  
14 當得利16,323元（計算式：月租金46000/31\*11=16322.58，  
15 元以下4捨5入，下同），且原告未依A22等攤位租約拆除所  
16 設置之木棧板以回復原狀，屢經催告亦未獲置理，被告以1  
17 2,000元僱工予以拆除，亦應由原告賠償，另依A22等攤位租  
18 約第7條第1項約定，原告遲延返還A22等攤位，應賠償日租  
19 金3倍之懲罰性違約金48,968元（計算式：月租金46000/31\*  
20 11\*3=48967.74），A22等攤位之押金應扣除上開原告應賠償  
21 之費用77,290元（計算式：12000+16323+48968=77290），  
22 至A4等攤位租約，原告於租約屆滿時已返還，復無其他費用  
23 應賠償等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 24 四、本院之判斷：

25 原告主張向被告承租系爭攤位之黑石洞商場攤位，A4等攤位  
26 之月租金為50,000元，租賃期間為110年5月1日起至110年11  
27 月30日止，A22等攤位之月租金為46,000元，租賃期間為110  
28 年5月1日至111年4月30日止，兩造簽訂系爭租約，原告於系  
29 爭租約簽訂時已依約分別給付系爭押金與被告，嗣系爭租約  
30 均已屆滿，原告已依約將A4等攤位遷讓返還與被告，被告未  
31 返還系爭押金等事實，業據提出系爭租約等件為證，且為被

01 告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件兩造有爭執者  
02 為，A22等攤位租約屆滿時，原告是否已依約返還A22等攤  
03 位，在A22等攤位騎樓鄰接馬路處之木棧板係何人搭建設  
04 置，原告有無拆除回復原狀之義務，被告抗辯A22等攤位租  
05 約之押金是否應扣除相關費用後返還與原告。

06 (一)、A22等攤位騎樓鄰接馬路處之木棧板係原告承租後自行建造  
07 設置：

08 1.、原告前曾訴請被告返還投資款事件提起訴訟，經本院以110  
09 年度訴字第2164號判決原告敗訴，嗣經提起上訴，經臺灣高  
10 等法院臺中分院（下稱臺中高分院）以111年度上易字第180  
11 號判決駁回原告之上訴確定，依上開民事確定判決認定，原  
12 告提出以訴外人劉詩婷名義承租A4等攤位租約（租賃期間：  
13 105年6月1日至110年4月30日），約定每月租金為50,000  
14 元，及以原告名義承租A22等攤位租約（租賃期間：106年6  
15 月1日至110年4月30日），每月租金為46,000元（見臺中高  
16 分院上開判決理由(三)所載）。又依Google歷年相片所示，黑  
17 石洞商場於106年以前之在騎樓鄰接馬路處，所搭建之木棧  
18 板係自騎樓左側延伸至騎樓右側而一體成型，惟自原告106  
19 年承租A22等攤位時起，木棧板之建造設置僅在A22等攤位騎  
20 樓鄰接馬路處，並無一體成型延伸至騎樓右側，顯見A22等  
21 攤位在騎樓鄰接馬路處，所搭建之木棧板係原告承租後所自  
22 行建造設置，且依木棧板顏色及型式一致，將原有騎樓與馬  
23 路相鄰，便利汽車上下之弧型水泥座墊高墊平，以利擺設攤  
24 車之用，因此木棧板應係被告所鋪設應無疑義，被告抗辯係  
25 原告承租時所鋪設，應與事實不符，未堪採信。此亦與證人  
26 吳仁德於本院證述：「（提示本院卷第91-95頁之原證5、原  
27 證6，木棧板是何人搭建？）我知道是原告搭設，因為我原  
28 告進駐的時候，他有告訴我說他有要在承租的位置搭設木棧  
29 板」、「（原告承租的這個區域A22、A23，之前是否有出  
30 租給其他人？承租人是否都自己設置木棧板來便利擺攤使  
31 用？）原告承租之前有出租給其他攤商，原告的前手承租人

01 並沒有增設木棧板供擺攤使用，兩造的租約大約已經有6年  
02 以上」等語相符（見本院卷第246、249頁）。

03 2.、次查，原告對與訴外人孫國隆即被告所屬員LINE之對話紀錄  
04 並不爭執（見本院卷第69頁，僅爭執上傳LINE相片之日  
05 期），其中孫國隆傳送與原告稱「公司給你拆遷日期是到星  
06 期三，麻煩黑石洞騎樓於星期三拆除歸還，若未拆除歸還，  
07 公司會請人拆除，費用公司會跟你請款，你合約於4月底到  
08 期，目前竟還營業，所以拆除歸還公司時，這段期間會跟你  
09 收取租金，請照合約第7條，麻煩拆除完通知一下，謝  
10 謝」、「宗翰，公司說你已違約，請星期一前拆除，不然公  
11 司會依照合約請人去拆除」等語（見本院卷第59、61、）。  
12 依上開LINE對話紀錄所示，原告於孫國隆傳送LINE對話中表  
13 示請原告拆除木棧板時，原告並未表示木棧板係被告設置，  
14 原告無權拆除，足認被告尚辯木棧板係原告承租後所設置，  
15 應無疑義。

16 3.、再查，依原告提出A22等攤位租約屆滿後，將攤位遷移至左  
17 側塔木德飯店與黑石洞商場間防火巷前繼續營業之相片所示  
18 （見本院卷第91-93頁），攤位下方在騎樓鄰接馬路處之木  
19 棧板，材質、顏色、型式均相同，顯然係同一時間由原告設  
20 甚明。

21 4.、再查，系爭契約第7條第1項約定：「租賃契約屆滿不再續  
22 約…，乙方（指原告）應於終止日…，將商店回復原狀交與  
23 甲方（指被告），…黑石洞商場管理處有權自行僱請工人拆  
24 除裝潢及設備…」（見補字卷第19頁）。又兩造就A22等攤  
25 位租約屆滿後未再續約乙節，並不爭執，則依上開約定，原  
26 告於A22等攤位租約屆滿後，自有拆除木棧板後返還A22等攤  
27 位與被告之義務。則被告抗辯催告原告拆除木棧板未果，以  
28 12,000元僱工拆除之費用，自應由原告負擔。

29 (二)、租賃契約之範圍應包含塔木德飯店與黑石洞商場間之防火巷  
30 前位置：

31 1.、經查，木棧板係原告承租後始自行建造設置，業經本院認定

01 如前。而依現場相片觀之，木棧板之範圍係自原告原本承租  
02 位置即編號A22、A23外，尚延伸至塔木德飯店與黑石洞商場  
03 間之防火巷前位置，且係一體成形並無分段，如承租之範圍  
04 未及塔木德飯店與黑石洞商場間之防火巷前位置，原告自無  
05 於建造設置木棧板時，耗資將木棧板延伸至塔木德飯店與黑  
06 石洞商場間之防火巷前位置之理，顯見原告主張承租範圍不  
07 含塔木德飯店與黑石洞商場間之防火巷前位置云云，與事實  
08 不符，未足採信。

09 2.、次查，證人即黑石洞商場股東吳仁德到庭證稱：「【（提示  
10 本院卷第91-95頁之原證5、原證6、本院卷第65頁之被證4）  
11 你從這幾張照片中，是否可以確認黑石洞商場的與旁邊所有  
12 權人之間的界線為何？出租給原告的範圍為何？】可以確  
13 認，因為黑石洞商場跟隔壁的塔木德飯店都是同一個地主，  
14 所以長拓公司跟被告公司簽約的時候，長拓公司會告知被告  
15 公司，並附一張地圖黑石洞商場承租的範圍，是本院卷第65  
16 頁下方相片，面對塔木德右方的柱子旁邊的紅色消防水管往  
17 右的範圍就是黑石洞商場承租的範圍」、「（方才提示的本  
18 院卷第91-95 頁的木棧板，是何人於何時拆除你知道嗎？）  
19 何時拆除我不清楚，但是是被告公司法代李永行找人去拆除  
20 的」、「（你是否為代表被告公司負責與原告簽訂租賃契約  
21 之人？）是。當時在場的還有李永行、吳宗翰、吳宗翰的太太  
22 」、「【（提示支付命令卷第25頁之聲證1租賃契約最末  
23 頁）商店A22、A23是否就是如此圖所示？】是」、「  
24 【（提示支付命令卷第25頁之聲證1租賃契約最末頁）這  
25 份租賃契約附圖最左邊邊界往右是否就是黑石洞商場的範  
26 圍？】是」、「【（提示支付命令卷第25頁之聲證1租賃契  
27 約最末頁）這份租賃契約附圖最左邊邊界往左是否為黑石洞  
28 商場的範圍？】往左有一個剛剛65頁下方相片的出風口木箱  
29 處的範圍沒有在這張圖裡面，因為該處沒有圖」、「（為什  
30 麼你說的黑石洞商場範圍與租賃契約上所載的不一致？）因  
31 為簽約的部分，有一個灰色地帶，就是65頁出風口的區域，

01 因為沒有圖可以顯示，簽約人會用口頭告知出風口木箱區域  
02 的範圍可使用，但風險要自己承擔」、「（可使用的意思是  
03 這個區域並非是租賃契約所記載的承租範圍嗎？）長拓公司  
04 跟被告公司簽約的時候，這個區域不會在合約裡面，所以不  
05 包含在出租的範圍，如果有風險要自行負擔」、「【（提示  
06 本院卷第119頁之被證5的第3頁LINE對話紀錄）這個是否  
07 是你跟長拓公司員工之對話？對話內容為何？】原告租約到期  
08 以後，原告有跟被告公司的員工孫國隆說，他的攤位要面對  
09 黑石洞商場原來承租的位置要往塔木德飯店的方向移動，靠  
10 近塔木德，然後原告說這個位置是跟塔木德飯店的負責人承  
11 租的，被告請我問長拓公司的管理人，詢問原告是否真的有  
12 跟塔木德承租，長拓公司的員工就回答我：吳大哥，攤位我  
13 問了，塔木德並不知情」、「（黑石洞商場跟塔木德的地主  
14 是同一人，是何人？）是長拓公司」、「（當初被告出租給  
15 原告的時候，塔木德跟黑石洞商場間的防火巷，也就是本院  
16 卷第65頁出風口的木箱區域，有沒有在兩造約定承租使用的  
17 範圍裡面？）合約裡面沒有，但是口頭有，因為該區域是防  
18 火巷的灰色地帶，所以合約沒有寫在裡面，但是口頭裡面有  
19 講包含該範圍」、「（原告承租的這個區域A22、A23，之  
20 前是否有出租給其他人？承租人是否都自己設置木棧板來便  
21 利擺攤使用？）原告承租之前有出租給其他攤商，原告的前  
22 手承租人並沒有增設木棧板供擺攤使用，兩造的租約大約已  
23 經有六年以上」、「（跟原告簽約時有沒有跟原告說租約到  
24 期的時候，木棧板要自行拆除回復原狀？）這個不是我經  
25 手，但據我所知，當初負責的被告公司的人有跟原告講，租  
26 約到期要自己拆除」等語（見本院卷第246-250頁）；核與  
27 證人林家豐即塔木德酒店管理顧問股份有限公司法定代理人  
28 證稱：「【（請求提示原證11的LINE對話紀錄即本院卷  
29 第207頁予證人閱覽告以要旨）此LINE對話紀錄是否你  
30 與原告之間的對話？】是的」、「（該LINE對話紀錄的  
31 對話原因？）塔木德酒店台中一中館也是承租的，飯店大門

01 前有空地，原告當時問我飯店旁邊防火巷前接近道路的位置  
02 是否可以擺攤，我說可以擺攤，但不要擋到飯店的大門就好  
03 好」、「（塔木德酒店台中一中館旁邊的防火巷是否你們跟  
04 長拓公司承租的範圍？）防火巷沒有在塔木德酒店台中一中  
05 館向長拓公司承租契約裡面，因該防火巷是公共垃圾儲存的  
06 出口，我沒有跟原地主承租，但我只要求原告擺攤的位置不  
07 要擋到飯店的門口」、「（依你的認知，大門到防火巷的範  
08 圍，你可以決定是否可以給其他人使用？）因原告有問過  
09 我，擺攤的位置剛好在中間的位置，原告問我的時候，我僅  
10 是告知不要擋到飯店的門口就好」、「（就上開證述，地主  
11 有無找你討論過？）沒有，僅有擺攤的小吳先生（真實姓名  
12 我不知道）問過我。」、「（有無曾經跟被告討論過防火巷  
13 為何人的使用範圍？）我不認識被告，因塔木德酒店台中一  
14 中館的契約是跟原地主談的」、「（依照你的認知，防火巷  
15 的範圍，並非僅被告可以使用，算是證人你的權限範圍  
16 內？）不是我的權限範圍」、「（如果你不確定你有無合法  
17 使用防火巷的權限，為何同意原告可以將攤位遷到該位置，  
18 且有請飯店的總務跟原告洽談水電、管路的裝設事宜？）當  
19 時原告是承租旁邊很多攤位的人，我僅是同意原告在這可以  
20 擺攤。因原告告訴我說與原來承租的地主有糾紛，且防火巷  
21 的位置沒有水電，我同意讓原告在防火巷前擺攤，我才會請  
22 飯店總務幫忙。至於原告與被告之間有何糾紛我不清楚」、「  
23 「（你有跟原告收租金或水電費？）沒有」、「（再次確  
24 認：你同意讓原告在此擺攤，「同意」的意思是指授權還是  
25 指原告擺攤你不介意的意思？）防火巷剛好是三不管地帶，  
26 我所指的同意是不介意的意思，並非授權的意思」、「（防  
27 火巷你稱不是你的權利，是否知道該地方的權利是歸屬於地  
28 主或隔壁的商場？）我不知道」、「【（請求提示被證5 第  
29 2 頁即本院卷第115-121頁予證人閱覽並告以要旨）上開對  
30 話是否你與江靚的對話？】是的」、「（是否記得上開對話  
31 的內容？）我不記得談話的內容。江靚是長括開發公司的業

01 務他都不清楚了，我當然也不清楚，商場前面的攤位是否包  
02 含在我們承租的範圍，江靚都不清楚，我當然不清楚」、  
03 「（上開『商場前面的攤位』商場是指黑石洞商場嗎？還是  
04 防火巷的攤位？」就是指防火巷外面的攤位而已」、「（是  
05 否知道原告何時開始在面對塔木德酒店台中一中館右側防火  
06 巷的右邊開始擺攤？）知道」、「（原告賣何物品？）原告  
07 承租攤位之後，又把攤位出租，攤位是賣鹽水鴨、芭樂」、  
08 「（塔木德酒店台中一中館何時開業？）已經開業9-10年左  
09 右」、「（原告開始在面對防火巷右側擺攤的時候，攤位的  
10 底下與道路接觸的地方，有無做木棧板？）有」、「（是否  
11 知道木棧板何人施作？）不清楚」、「（在原告於面對防火  
12 巷右側開始擺攤前，該攤位的位置有無其他人擺攤？）有，  
13 在原告擺攤之前，該處也有人在那擺攤」等語相符（見本院  
14 卷第286-290頁）。依上開證人之證所示，原告向被告所承  
15 租之A22等攤位之範圍應包含塔木德飯店與黑石洞商場間之  
16 防火巷前位置，應與事實相符，堪予採信。

17 3.、再查，原告與被告法定代理人LINE之對話紀錄中，原告亦陳  
18 稱「攤位租約到期，已回復狀返還，並經貴公司員工確認，  
19 煩請退還押金，謝謝」（見本院卷第105頁），而上所載之  
20 日期為111年3月16日，如原告係A22等攤位租約於111年4月3  
21 0日屆滿時即已遷讓返還，豈有至111年3月16日始請求返還  
22 押金之理，顯見被告抗辯原告A22等攤位於租約屆滿時並未  
23 返還，返係遷移至攤位左側塔木德飯店與黑石洞商場間防火  
24 巷前繼續營業，且原告營業至被告僱工拆除木棧板時，拆除  
25 之日期為111年5月12日，應與事實相符。

26 (三)、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租  
27 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消  
28 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返  
29 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號  
30 判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履  
31 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債

01 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而  
02 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87  
03 年度台上字第1631號判決要旨參照）。再按二人互負債務，  
04 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他  
05 方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。  
06 押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債  
07 務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或  
08 其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關  
09 係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件  
10 成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃  
11 關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返  
12 還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃  
13 物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債  
14 務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而  
15 返還餘額。

16 (四)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
17 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
18 第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲得相  
19 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之  
20 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利  
21 益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。原告  
22 所設置之木棧板既遲至111年5月12日始為被告僱工拆除，則  
23 原告於A22等攤位租約於111年4月30日屆滿後繼續占用A22等  
24 攤位，即係無法律上原因而獲有相當於租金之利益，致被告  
25 受有損害，被告抗辯原告無權占用A22等攤位期間為111年5  
26 月1日至11日合計11日，並請求該期間之不當得利，自為法  
27 之所許。而A22等攤位之約租金為46,000元，原告應給付之  
28 不當得利為16,323元（計算式：月租金46000/31\*11=16322.  
29 58），被告此部分之主張，自屬有據，應予准許。

30 (五)、另按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害  
31 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

01 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
02 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  
03 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。是以，契  
04 約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債  
05 務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其  
06 為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以  
07 免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理  
08 由自明（最高法院107年度台上字第1062號判決意旨參  
09 照）。經查，依系爭契約第7條第2項約定之文字觀之，兩造  
10 已明定違約金屬懲罰性質，且除懲罰性違約金外，尚可請求  
11 其他損害，依上開最高法院判決意旨所示，兩造約定之違約  
12 金應屬懲罰性違約金無誤。

13 (六)、復次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為  
14 民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提  
15 出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適  
16 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事  
17 人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就  
18 違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責  
19 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之  
20 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
21 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸  
22 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定  
23 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
24 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，  
25 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
26 法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院93年度  
27 台上字第909號、96年度台上字第1065號判決要旨參照）。  
28 系爭租約租期屆滿後租賃關係消滅，原告繼續占用A22等攤  
29 位未返還之期間為11日，業經本院認定如前，系爭租約第7  
30 條雖約定違約金係按日給付平均日租金3倍計算，惟原告違  
31 約日數僅11日，尚非過長，依一般客觀事實、社會經濟狀

01 況、當事人所受損害及利益等因素，兩造約定之違約金確有  
02 過高情事。本院斟酌原告因被告未依期返還系爭租約之責任  
03 擔保金，及被告受有相當於租金之損害，於本件訴訟主張抵  
04 銷，被告復未陳明受有何等其他損害等情，認上開違約金應  
05 酌減為平均日租金1倍計算，被告得主張之違約金數額應為1  
06 6,323元（計算式：月租金46000/31\*11=16322.58）為適  
07 當，逾此部分之抗辯，難認有據。

08 (七)、綜上，系爭租約之押金為150,000元及108,000元，合計為25  
09 8,000元，原告就A4等攤位租約之履行並無違約，就A22等攤  
10 位租約之押金108,000元部分，應扣除原告應給付被告之相  
11 當於租金之不當得利及懲罰性違約金各16,323元（合計32,6  
12 46元）及被告僱工拆除木棧板之費用12,000元後，尚餘63,3  
13 54元（計算式：000000-00000-00000-00000=63354）。

14 五、從而，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告返還系爭  
15 押金，於213,354元（計算式：150000+63354=213354），  
16 及其中150,000元自110年11月30日之翌日（即111年12月1  
17 日）起，其餘63,354元自111年5月12日之翌日（即111年5月  
18 13日）起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算利息為  
19 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准  
20 許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
22 決結果不生影響，爰不逐一論述。

23 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第1款  
24 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第  
25 3款規定，應依職權宣告假執行。

26 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
27 文。

28 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日  
29 臺中簡易庭 法 官 李立傑

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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  
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日  
05 書記官 莊金屏