

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1958號

原告 福陞興業股份有限公司

法定代理人 黃江淑

訴訟代理人 初泓陞律師

被告 陳春伯

訴訟代理人 劉致顯律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年12月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾柒萬玖仟柒佰零伍元，及其中新
臺幣貳拾萬零陸佰伍拾壹元自民國一百零九年六月十二日起至清
償日止，及其中新臺幣壹佰陸拾柒萬玖仟零伍拾肆元，自民國一
百一十年二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬柒仟元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾柒萬玖仟柒佰零伍為原告
預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。查原告起訴時原聲明為：「(一)被告
應給付原告新臺幣（下同）187萬9,705元及其中50萬1,628
元自民國109年6月12日起；50萬1,628元自109年7月2日起；
40萬4,538元自109年8月2日起；37萬0,971元自起訴狀繕本
送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供
擔保請准予假執行。」，嗣於110年10月27日以民事言詞辯
論意旨狀變更聲明(一)為：「被告應給付原告187萬9,705元，

01 及其中20萬0,651元自109年6月2日起、167萬9,054元自起訴
02 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息。」（見本院卷第120頁），核屬減縮應受判決事項之聲
04 明，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)訴外人盛豐資本有限公司（下稱盛豐公司）邀同被告陳春伯
08 為連帶保證人，向原告承租門牌號碼為臺北市○○區○○○
09 路0段000號6樓房屋（下稱系爭房屋），盛豐公司與被告並
10 於108年6月25日與原告訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租
11 約），約定每月租金50萬1,628元，租期為108年7月1日起至
12 111年6月30日止，盛豐公司應於每月首日將租金匯入指定帳
13 戶；若有拖欠租金經原告催告後7日仍未補正者，原告得依
14 系爭租約第13條第1項之約定終止租約並沒收保證金。詎盛
15 豐公司因涉犯銀行法等案件，經法務部調查局臺北市調查處
16 於109年5月12日至系爭房屋進行搜索，並將系爭房屋及屋內
17 盛豐公司留存之礦物、寶石及其他犯罪工具予以查封、扣押
18 並貼上封條，且自該日起原告即無法聯繫盛豐公司。嗣盛豐
19 公司於同年5月25日指派員工進入系爭房屋將部分物品搬
20 走，並將房屋鑰匙交予大樓警衛後即逕自離去。因盛豐公司
21 尚積欠數期水電費、管理費及未依約給付109年6月房租，原
22 告遂於109年6月2日以存證信函催告盛豐公司儘速清償，惟
23 未獲置理。原告復於109年6月12日以存證信函終止系爭租
24 約，並請求盛豐公司給付上開欠款及違約金，且限期騰空返
25 還系爭房屋予原告，然盛豐公司仍未理會。台北市調查處直
26 至109年7月29日始將扣押物搬離系爭房屋，期間盛豐公司亦
27 未聯繫原告或回應上開存證信函，原告方於同年7月30日代
28 為雇工清除系爭房屋之廢棄物，至同年8月25日始完成回
29 復原狀工作。綜上，盛豐公司因涉犯刑事案件及積欠租金等
30 情，原告依約終止系爭租約，而被告為盛豐公司於系爭租約
31 之連帶保證人，自應與盛豐公司負連帶賠償之責，爰依系爭

01 租約第3條第1項、第7條第3項、第8條第3、4項、第10條第2
02 項、第14條第3項及民法第179條、第184條、第739條、第74
03 0條等規定，請求被告給付如附表所示之租金及損害賠償等
04 共計187萬9,705元。並聲明：1.被告應給付原告187萬9,705
05 元及其中20萬0,651元自109年6月2日起、167萬9,054元自起
06 訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
07 息；2.願供擔保請准予假執行。

08 (二)對被告答辯之意見

09 系爭租約第13條第3項約定：「租期屆滿前，雙方不得提前
10 解約，否則視為違約，若乙方提前解約，甲方得沒收乙方已
11 繳之保證金，若甲方提前解約，除退還保證金及預付之租金
12 外，乙方得要求同等金額之賠償。」，由上述約定可知，不
13 論是原告或盛豐公司提前解約時，雙方皆須給付相當於150
14 萬4,884元之保證金或賠償金額予他方，雙方之契約地位自
15 屬平等、蓋無被告主張兩造權利、義務不相當之情事，被告
16 自不得依民法第247條之1之規定主張系爭租約第13條為無
17 效。又土地法第99條規定，以現金擔保租賃之金額不得超過
18 2個月租金之總額。惟就出租營業用之房屋，依最高法院95
19 年度台上字第1907號之意旨，因承租人得以營商而享受商業
20 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，自不受土地法
21 第99條之限制，且原告因盛豐公司提前終止合約，有將近2
22 年租期之契約利益無法實現，依系爭租約第13條之約定沒收
23 保證金，自無顯失公平之情事，原告依系爭租約沒收系爭保
24 證金150萬4,884元，自無構成民法第247之1條第4款之情
25 事。

26 二、被告則以：

27 (一)盛豐公司因涉銀行法於109年5月12日遭檢調搜索扣押，無法
28 再營運，故於109年5月25日搬走可搬走之物品後，將系爭房
29 屋鑰匙委託系爭房屋管委會管理處轉交原告，盛豐公司自10
30 9年5月25日已拋棄對系爭房屋之占有及系爭房屋內物品之占
31 有，顯有以事實行為終止租約之意思。原告亦以存證信函主

張自109年6月12日終止系爭租約，系爭租約既已終止，且盛豐公司自109年5月25日起即未占有使用系爭房屋，則原告主張被告應返還109年6月1日至8月25日之相當租金不當得利140萬7,794元部分，自無理由。

(二)系爭租約係由原告一造所擬定，僅租金、租期可變更，係原告預立作為交易使用之定型化契約。原告公司為實收資本額2億6,160萬元，以委託營造廠商興建國民住宅商業大樓出租業務為主要業務，盛豐公司實收資本額則僅500萬元，足證原告之經濟規模遠大於盛豐公司，為專業租賃業者，原告有較優之締約決定權。又系爭租約第4條第2款約定系爭租約保證金為150萬4,884元，系爭租約第13條約定，租賃期間乙方如有違反本約各項約定或拖欠應付費用及租金等情事經甲方書面催告未於7日內履行或補正，甲方即得終止租約並沒收保證金。不問兩造履約程度，亦不問乙方未能履約或違約之背後原因，亦未考量甲方所受損害與保證金相比程度為何，且該條未見約定甲方即原告違約而生之契約責任，僅一再強調乙方承租人違約之責，確有兩造權利、義務不相當情形。前揭系爭租約條款之約定，顯已使乙方蒙受重大不利益，並顯失公平，依民法第247之1條第4款規定，應屬無效。原告主張依系爭租約第13條約定沒收系爭保證金150萬4,884元，自屬無據。又本件案情單純，出租業務復為原告主要業務，原告實收資本額高達2億多資本額，顯無不能自為訴訟行為之情形，是原告主張盛豐公司逃遁無蹤有聘請律師辦理撤封及追討款項，委任律師之費用10萬元應列入損賠償之範圍云云，亦屬無據。

(三)系爭租約第4條第4款約定，租約終止時除甲方有得自保證金扣除費用或違約金之情形以外，甲方應無息退還乙方。系爭租約第13條沒收保證金之約定，依民法第247之1條第4款規定，應屬無效。原告主張依約沒收系爭保證金150萬4,884元自屬無據。系爭租約既經終止，盛豐公司本得依約請求原告返還系爭保證金150萬4,884元，被告自得依民法第742之1條

01 主張以盛豐公司系爭保證金債權150萬4,884元抵銷除相當租
02 金不當得利140萬7,794元、律師費10萬元以外原告主張之37
03 萬1,911元等語置辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 願供擔
04 保請准免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第168至169頁）：

06 (一)原告將系爭租賃物回復原狀之費用，如附表編號3所載。且
07 盛豐公司有積欠如附表編號2所示之水電費及管理費與編號4
08 之鑰匙重製費用。

09 (二)原告與盛豐公司間之系爭租賃契約第4條之保證金150萬4,88
10 4元，相當於系爭租賃物3個月租金之擔保。

11 四、本件爭點為：

12 (一)原告依系爭契約第10條第2項及第14條第3項及民法第184條
13 主張附表編號4之律師費用之損失有無理由？

14 (二)依系爭契約第13條約定，原告得沒收盛豐公司保證金150萬
15 4,884元，是否構成民法第247之1條而無效？

16 (三)被告依民法第742之1條主張抵銷原告請求如附表編號1、2、
17 3之租金、相當於租金之不當得利與費用損失有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務
20 時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定
21 外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主
22 債務之負擔，民法第739條、第740條定有明文；又就承租人之
23 債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止
24 後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償(最高
25 法院87年度台上字第2428號裁判意旨可資參照)。查盛豐公
26 司於108年7月間向原告承租系爭房屋，並邀同被告擔任連帶
27 保證人而共同簽立系爭租約，約定每月租金50萬1,628元，
28 租期為108年7月1日起至111年6月30日止等情，有系爭租約
29 (見本院卷第21至第26頁)在卷可參，堪信為真正，故被告
30 為盛豐公司於系爭租約之連帶保證人，就盛豐公司對原告依
31 系爭租約之給付及賠償責任，應負連帶賠償責任，已堪認

01 定，茲就原告對被告所為之各項請求有無理由分述如下：

02 1. 租金20萬0,651元及相當於租金之不當得利120萬7,143元部
03 分：

04 (1)按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表
05 明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終
06 止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，
07 即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示
08 （最高法院87年度臺簡上字第7號裁定意旨參照），又查系
09 爭租約第13條第1項約定：「租賃期限內，乙方(即盛豐公
10 司)如有違反本約各項約定或拖欠應負費用及租金等情事，
11 經甲方(即原告)以書面催告，乙方未於七日內履行或補正
12 者，甲方得終止租約並沒收保證金，且乙方應及時交還租賃
13 標的物。」，足見原告與盛豐公司間有約定租期屆滿前，盛
14 豐公司拖欠應負費用及租金者，原告得終止租約並沒收保證
15 金之約定，被告兩造即應受此約定之拘束。盛豐公司於109
16 年5月25日將系爭房屋鑰匙委託管委會轉交予原告，此為兩
17 造所不爭執，可認盛豐公司應有終止租約之意思表示，惟盛
18 豐公司並未提出相關得主動終止租約之依據或事證，故盛豐
19 公司終止租約之意思表示，需經原告同意始生終止租約之效
20 力。另原告於109年6月2日寄發存證信函通知盛豐公司於函
21 到7日內給付租金，逾期未付，依約終止租約（見本院卷第4
22 1至42頁），因盛豐公司並未回應，故原告乃於109年6月12
23 日始寄發終止系爭租約意思表示之存證信函（見本院卷第43
24 至45頁），可認原告係於109年6月12日始同意盛豐公司終止
25 系爭租約之意思表示，依上揭實務見解之意旨，系爭租約應
26 於109年6月12日終止。據此，依盛豐公司依系爭租約終止前
27 之承租之日數比例計算，盛豐公司尚應支付109年6月1日至
28 同年月12日之租金20萬0,651元（計算式：501,628元×12/30
29 日＝200,651元，元以下4捨5入），應有理由，是原告依系
30 爭租約之連帶保證法律關係，請求被告應給付109年6月1日
31 起至同年月12日之租金20萬0,651元，應屬有據。

(2)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查系爭租約自109年6月12日起即終止，且自系爭租約終止後，盛豐公司並無占有使用系爭房屋之正當權源，其屬系爭房屋之無權占有人，然台北市調查處直至109年7月29日始將盛豐公司扣押物搬離系爭房屋，原告於109年7月30日始代為雇工清除系爭房屋之廢棄物，至同年8月25日始完成回復原狀工作，已如前述，並有航廈大樓六樓人員進出鑰匙領用登記表、110年8月12日法務部調查局臺北市調處函、109年7月30日報價單、109年8月25日統一發票在卷可稽（見本院卷第161至163頁、第48至49頁），堪認屬實。是盛豐公司無法律上原因而受占有系爭房屋之利益，原告因此受有不能使用系爭房屋之損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告給付自109年6月12日起，至原告取得系爭房屋並恢復原狀之日即109年8月25日止，相當於租金之不當得利。又租金之數額，須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷之。茲審酌系爭房屋前依系爭租約係約定自108年7月1日起至111年6月30日止期間租金為每月50萬1,628元，業如前述，顯見原告所受相當於租金之損害，自109年6月13日至同年8月25日止，以每月50萬1,628元計算為適當。是原告依不當得利及連帶保證之法律關係，請求被告應給付自109年6月13日起至同年8月25日止，按月給付50萬1,628元，共計120萬7,143元（計算式：501,628元×（18/30日+1個月+25/31日）=1,207,143元，元以下4捨5入），應屬有據。

2. 水電費及管理費共計9萬0,631元部分：

原告主張盛豐公司未繳納109年3至5月間之電費47,044元、水費914元、管理費42,673元，且已由原告繳納上揭費用之事實，業據原告提出臺灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處水費通知單、台灣住友商事福陞興業大樓公共管理費用分攤收繳單、航廈大樓公共管理費用分攤收繳單在卷可稽（見本院卷第35至39頁），堪認屬實。盛豐公司尚積欠上揭水電費及管理費，此亦為被告不爭執（見本院卷第169頁），故原告依系爭租約第8條之約定及連帶保證之法律關係請求被告給付此部分費用合計9萬0,631元，應予准許。

3. 回復原狀費用28萬0,340元部分：

依系爭租約第7條第3款約定：「乙方於租賃期限屆滿未續約，乙方應於期滿或終止之日，將租賃物騰空返還甲方，乙方存留物品任由甲方依廢棄物處理，其費用由乙方負擔。…」，本件系爭租約已合法終止，業如前述，原告於上開存證信函中已催告盛豐公司應依上開約定將系爭房屋騰空返還，盛豐公司仍未履行回復原狀之義務，原告遂代為雇工清除系爭房屋之廢棄物，原告並提出估價單、發票（見本院卷第47至第49頁）為證，此亦為被告所不爭執（見本院卷第169頁），是原告依系爭租約第7條第3項規定請求被告支付系爭房屋回復原狀所必要之費用，於法並無不合，故原告請求被告應賠償回復原狀費用共計28萬0,340元，自應准許。

4. 其他損失部分10萬0,940元部分：

(1) 鑰匙重製費用940元：

依系爭租約第10條第2款約定：「乙方及受雇人員或關係人因故意或過失致租賃標的物及其他甲方所為之裝置毀損、故障，使甲方或本大樓之其他承租人蒙受損失者，乙方應負完全之損害賠償責任。」。盛豐公司返還之鑰匙有所缺漏，致原告受有財產上之損害，原告業已重新配置鑰匙，業據原告提出收據一份（見本院卷第51頁）為證，且被告就此亦不爭執（見本院卷第169頁），則原告請求被告應賠償鑰匙重製費用940元，應予准許。

01 (2)律師費用10萬元：

02 依系爭租約第14條第3款約定：「如因本契約致雙方涉訟所
03 需之一切訴訟費用，律師費等均由敗訴之一方負擔。」，查
04 本件盛豐公司未按時給付租金，亦未於系爭租約終止後依約
05 恢復原狀返還系爭房屋，致原告委任律師提起本件訴訟，且
06 本件原告依系爭租約所為之前開請求應有理由，亦已認定如
07 前，經核已符合系爭租約第14條第3款約定之情形，而原告
08 主張本件支出律師費用10萬元乙節，業據其提出收據一紙為
09 證（見本院卷第53頁），故原告依系爭租約之約定請求被告
10 賠償律師費10萬元，要屬有據。被告雖辯以原告主張之律師
11 費用非屬訴訟費用，且我國未採律師強制代理制度，原告亦
12 非不能自為訴訟之人，律師費用不得算入損害賠償費用中云
13 云，惟原告係依系爭租約之約定及保證之法律關係而向被告
14 請求損害賠償，並非請求被告給付訴訟費用，是被告上開所
15 辯自與原告請求無關，而無可採。

16 (二)依系爭契約第13條約定，原告沒收盛豐公司保證金150萬4,8
17 84元，是否構成民法第247之1條而無效？

18 (1)按定型化契約，係指依照當事人之一方為與不特定多數相對
19 人訂立同類契約之用而預先擬定之交易條款所訂定之契約，
20 民法第247條之1定有明文。因此，定型化契約應受衡平原則
21 限制，係因締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依
22 該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，此際，始應
23 適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」。
24 查，兩造均為企業經營者，法人間締約能力並無不對等情
25 事，商辦租賃市場亦非獨占產業，非無磋商空間。又系爭租
26 約第13條第3項約定：「租期屆滿前，雙方不得提前解約，
27 否則視為違約，若乙方提前解約，甲方得沒收乙方已繳之保
28 證金，若甲方提前解約，除退還保證金及預付之租金外，乙
29 方得要求同等金額之賠償。」，係同時規範兩造應遵守之義
30 務，各有約定其罰責條款，並未有偏頗一方之情事。原告與
31 盛豐公司基於契約自由簽訂系爭租約，且不論是原告或盛豐

01 公司提前解約時，雙方皆須給付相當於150萬4,884元之保證
02 金或賠償金額予他方，雙方之契約地位自屬平等，並無被告
03 主張兩造權利、義務不相當、顯失公平之情事，被告自不得
04 依民法第247條之1之規定主張系爭租約第13條為無效。

05 (2)次按土地法第99條規定，以現金擔保租賃之金額不得超過2
06 個月租金之總額；又土地法第99條適用範圍應以供住宅使用
07 之房屋租賃為限，至於城市地方供營業用之房屋，原非土地
08 法住宅政策規劃之範疇，且承租人得以營商而享受商業上之
09 特殊利益，亦非一般供住宅用之房屋可比，就其所約定之租
10 金與擔保金，自無以上開規定加以限制之必要（最高法院95
11 年度台上字第1907號判決意旨參照）。蓋土地法第97條、第
12 99條有關租金上限及擔保金之規定，旨在保護經濟上弱者之
13 承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問
14 題，此觀之土地法第97條、第99條立法意旨自明，查系爭租
15 約第1條即明示豐盛公司承租系爭房屋既係供辦公處所使用
16 用，而非供居住使用，故系爭租約即無土地法第99條之適用
17 甚明，本件衡以原告主張因盛豐公司提前終止合約，受有2
18 年無法實現租金利益之損害，而系爭保證金總額150萬4,884
19 元僅相當於3個月之租金金額，此為兩造所不爭執，故系爭
20 租約所約定之保證金較一般住宅之擔保金額上限僅多出相當
21 於1個月之租金金額，故此擔保金額自應認合理正當，故系
22 爭租約第13條沒收系爭保證金之約定，自無顯失公平之情
23 事，原告依系爭租約沒收系爭保證金150萬4,884元自屬合
24 法。

25 (三)被告依民法第742之1條主張抵銷原告請求如附表編號1、2、
26 3之租金、相當於租金之不當得利與費用損失有無理由？
27 按主債務人所有之抗辯，保證人得主張之；主債務人拋棄其
28 抗辯者，保證人仍主張之，民法第742條雖定有明文，惟原
29 告依系爭租約第13條之約定沒收系爭保證金150萬4,884元，
30 應屬合法，已如前述，故盛豐公司對原告並未存在保證金債
31 權150萬4,884元，因此被告主張依民法第742之1條主張以盛

豐公司之保證金150萬4,884元抵銷原告請求如附表編號1、2、3之租金、相當於租金之不當得利與費用損失抵銷抗辯，即屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭租約及民法第179條、第739條、第740條等法律關係，請求被告應給付原告187萬9,705元（計算式：租金20萬0,651元＋相當於租金之不當得利120萬7,143元＋水電費及管理費9萬0,631元＋回復原狀費用28萬0,340元＋其他損害賠償10萬0,940元＝187萬9,705元），及其中20萬0,651元自109年6月12日起、167萬9,054元自起訴狀繕本送達被告翌日即110年2月14日（見本院卷第61頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
民事第八庭 法 官 陳宣每

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
書記官 連晨宇

附表：

編號	費用明細	金額	小計
1	109年6月1日至年6月12日積欠租金	200,651	1,407,794
	109年6月13日至109年8月25日相當租金不當得利或損害賠償	1,207,143	
2	109年3月24日至109年4月23日電費	23,371	90,631

(續上頁)

01

	109年4月24日至109年5月25日電費	23,673	
	109年3月18日至109年5月17日水費	803	
	109年5月18日至109年5月25日水費	111	
	109年5月大樓管理費	42,673	
3	109年7月30日廢棄物清運	53,340	280,340
	109年8月25日室內隔間及地板拆除 復原	227,000	
4	鑰匙缺漏重製費用	940	100,940
	律師費用	100,000	
合計			1,879,705