

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5003號

原告 科葳國際股份有限公司

法定代理人 顏莉玲

訴訟代理人 徐東昇律師

被告 大都會國際家具館股份有限公司

法定代理人 張文豐

訴訟代理人 張寧洲律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國111年2月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰零參萬伍仟柒佰柒拾捌元及自民國一
百一十年四月十二日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應返還如附表所示之支票五紙。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾捌萬元為被告供擔保後，得假
執行，但被告如以新臺幣貳佰零參萬伍仟柒佰柒拾捌元為原告供
擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆拾貳萬元為被告供擔保後，得假
執行，但被告如以新臺幣貳佰壹拾陸萬元為原告供擔保後，得免
為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、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2款、第3款均定有明文。本
件原告起訴時聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）329萬5
778元及自民國110年4月12日起至清償日止之法定利息，嗣

變更聲明為請求被告給付203萬5778元及上開法定利息，及被告應返還如附表所示之支票5紙，核予前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前與被告於109年7月1日簽訂「信義館租賃契約」（下稱系爭租約），承租被告提供之展場櫃位，租期自109年10月1日至112年9月30日，因原告為W. SCHILLIG德國原廠合法授權之臺灣獨家總代理，講究精實之德國工藝與生活美學感受，展示空間必須有玻璃間隔，該間隔應為地面延伸至足以設立自動玻璃門之高度，雙方並於系爭租約第2條約定：「大都會將於開業日後4-5個月裝上玻璃」，然於租約開始後滿5個月被告仍未完成玻璃隔間之修繕裝設，原告因此於110年3月5日委任律師以存證信函通知被告於30日內履行對待給付，並主張同時履行抗辯，然被告置之不理，遂依民法第430條規定終止租約。而原告自110年3月1日起即無給付租金之義務，被告仍兌現原告先前已給付之110年3月至4月租金支票共計50萬4000元，且迄今亦未返還如附表所示110年5至9月租金支票及保證金75萬元。再依照系爭租約第2條約定，原告得請求被告買回裝潢，包含招牌20萬8950元、木地板23萬7930元、系統櫃6萬8250元、裝潢材料26萬6648元，爰依民法第179條、第263條準用第259條第1款規定，請求被告返還2個月租金、保證金共計125萬4000元及如附表所示支票。依照系爭租約第2條約定，請求被告買回裝潢共78萬1778元，並聲明：被告應給付原告203萬5778元及自110年4月12日起至清償日止按年息5%計算之利息；被告應返還如附表所示支票予原告；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽立系爭租約時，並未約定玻璃樣式需全版玻璃，被告已依照系爭租約第2條約定裝上玻璃，並無違約。又民法第430條終止租約之規定，僅限於租賃物有毀損情形，然本件並無毀損情形，原告以民法第430條規定終止租約顯無理由。又系爭租約第2條約定顯屬違約金之約定，

而被告已裝上玻璃，原告仍可營業並無因此受到損害，應將該違約金酌減至零。末被告縱未裝上玻璃，然此與租金義務非立於對待給付地位，原告無權行使同時履行抗辯，其係於110年4月15日始搬離承租，自應給付此前之租金等語置辯。並聲明：原告及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第111至113頁、第148頁）

1. 兩造於109年7月1日簽訂租約。
2. 原告為W. SCHILLIG德國原廠授權之臺灣總代理。
3. 原告110年3月5日、110年4月9日委任律師發存證信函予被告。
4. 被告於110年4月9日並未為租賃物裝設玻璃隔間。
5. 原告交付自109年10月1日至110年9月30日止共12紙租金支票，票面金額均為25萬2000元。

四、本院之判斷

（一）兩造系爭租約第2條約定之真意為何？被告所裝玻璃是否已合於前開約定？

1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號判決意旨參照）
2. 系爭租約第2條另以手寫方式約定：「大都會將於開業後4-5個月裝上玻璃，如無法做到將買回綠滿地裝潢」，而原告承租之櫃位，所裝設者為約略及腰高度之半版玻璃等情，業為兩造所不爭執，並有系爭租約、承租櫃位照片可佐（見本院卷第17至26頁、第129頁）。原告主張裝設之半版玻璃並非兩造合意內容，業為被告爭執如前，則應依

01 系爭租約過往、當時之環境及交易上習慣為通盤觀察兩造
02 約定真意。經查，證人即原告總經理顏貽騰證述：被告先
03 至伊公司招商告知有櫃位可以租，有提供手繪平面圖，說
04 整個賣場不隔間，然伊公司說如果不隔間就不參加，初步
05 討論後條件符合，方至現場會勘，現場會勘完全是一片空
06 地。會勘後約1個禮拜簽約，簽約當下有伊、被告法定代
07 理人張文豐、證人謝德堂、證人陳進福，先談租金，如果
08 沒有玻璃櫥窗就不租，被告法定代理人說要隔玻璃沒有問
09 題，要3至4個月消防檢查通過之後，所以被告的經理謝德
10 堂就在合約上寫字，伊就簽了。該手寫條文雖然不精確，
11 僅寫裝上玻璃，但就代表玻璃隔間，而且原告早已改名，
12 被告仍稱綠滿地，但因為是伊與被告法定代表人在談，證
13 人謝德堂寫，伊僅初步看過，沒有指示如何撰寫，伊覺得
14 意思有到。簽約過程並未提出任何圖片或例示指定，但被
15 告係有經驗之展場出租人，知悉原告為德國家具行有形象
16 要求，需要有玻璃隔間，先前有與被告合作過，是士林
17 大都會，當時本來就有玻璃隔間（見本院卷第223至228
18 頁）；證人即原告業務經理陳進福證稱：係證人謝德堂說
19 被告要在東興路開1個家具館，伊就跟經理說，後來謝德
20 堂與被告法定代理人來公司找伊與經理，當時是問原告想
21 要什麼位置，之後約時間去現場看，當時正在裝修，現場
22 是空的，確認位置後才討論細節，細節就是原告進駐賣德
23 國原裝進口家具，希望櫃位比較漂亮，需有玻璃隔間，被
24 告說可以沒有問題，但必須在開幕後4至5月以後才有辦
25 法，因為消防安全問題，手寫文字係由謝德堂寫，因為被
26 告並非第一次開館，先前曾經參觀被告內湖環東大道，也
27 是滿版玻璃隔間，不是半隔間（見本院卷第228至231
28 頁）。被告法定代理人證述：109年6月左右有與原告洽
29 談，之後直接去信義館要的櫃位看，後來於109年7月1日
30 簽約，當天有伊與助理謝德堂，證人顏貽騰、陳進福。對
31 於契約僅要求要裝上玻璃，伊就照原告的意思裝，契約手

寫文字內容，係伊跟謝德堂說的，當時與原告協商過後當場寫，先前兩造曾經合作過士林館，當時是全版玻璃隔間，本次洽談，原告沒有要求玻璃隔間或半版玻璃，也沒有註明，伊就依照伊的圖施工，大約於109年9月開幕前後裝玻璃完工，因為這次信義館全館都沒有裝士林館的玻璃等語（見本院卷第220至223頁、第232至233頁），證人謝德堂證述：原告對於租賃櫃位有要求裝上玻璃，但過程伊不知道，約都是老闆在談，後來大約是開幕前後裝上玻璃等語（見本院卷第258至261頁）。參以證人謝德堂與陳進福曾於109年9月3日通訊軟體對話提及：小謝用這樣的玻璃隔屏，到時要換成高的玻璃不用再拆一次，只要換掉玻璃即可（見本院卷第295頁）。綜合前開證據，被告經營內湖、士林展場，均有全版玻璃隔間，且兩造前於士林展場曾有合作，當時原告承租者亦為滿版玻璃隔間之櫃位，此次於109年7月簽立系爭租約時，承租現場均未有任何裝修或玻璃隔間，亦未就契約之「裝上玻璃」文字為特殊指定或提供圖示，然兩造均擬比照先前合作之士林館玻璃樣式，原告遂於對話記錄稱玻璃隔屏換成高的玻璃等語。是兩造既未於契約文字特別指明款式，承租時現場所有櫃位全部未裝修，亦無特別樣式可供依循，則應依過去兩造合作經驗為之，系爭租約第2條所稱「裝上玻璃」應指玻璃隔間無訛。

2. 被告法定代理人張文豐固證述：原告有說玻璃樣式要一半的，這樣比較有區隔。信義館最外面門口的兩家有裝滿版玻璃隔間，這是因為有竊盜問題，沒有裝會有外人跑進去，且係伊自己決定要裝滿版玻璃，並非承租人要求（見本院卷第221至223頁）。然此核與其前開證述原告簽約未曾指定半版或全版玻璃樣式等語已有矛盾。另核以被告信義館其他裝設滿版玻璃隔間廠商之契約內容，亦於契約以手寫文字註明租賃協議：出租人須需於4個月內將櫃位玻璃安裝好，承租人才給予出租人110年1月19日到110年2月

01 18日租金（見本院卷第303至308頁），顯見被告係應廠商
02 要求裝上滿版玻璃，與之所稱因為了門口防盜所以自行決
03 定裝上滿版玻璃等節並不相符，其前開證述即無足採。

04 3. 綜上，系爭租約之「裝上玻璃」約定，依照兩造過去經
05 驗，應為玻璃隔間，被告辯稱滿版玻璃係自行為防盜而
06 設，系爭租約文字中裝上玻璃僅需半版玻璃以內外間隔即
07 可云云，並非可採。

08 （二）原告解除契約，請求返還110年3至4月租金、保證金及附
09 表之租金支票等有無理由？

10 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
11 拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此
12 限，民法第264條第1項定有明文。謂同時履行之抗辯，乃
13 係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙
14 務契約而發生，或雖因同一之雙務契約而發生，然其一方
15 之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，
16 均不能發生同時履行之抗辯。又出租人應以合於所約定使
17 用收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保
18 持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明
19 文。經查，系爭租約已約定需裝設滿版玻璃隔間，業如前
20 述，可認該狀態始合於約定使用收益，被告自開幕前後裝
21 上半版玻璃後，迄未依照兩造約定裝上玻璃隔間，原告自
22 得要求被告依照約定內容修繕以提供合於約定使用之租賃
23 物。被告固辯稱租賃物並無毀損而無庸修繕云云，然此已
24 與系爭租約所約定內容未符，其抗辯並無足採。而原告前
25 已於110年3月5日以存證信函催告被告於30日內修繕裝設
26 玻璃隔間，並以此主張同時履行抗辯，被告於110年3月9
27 日收受前開存證信函，仍未裝設玻璃隔間。原告復於110
28 年4月9日以存證信函解除系爭租約，被告於110年4月11日
29 收受前開存證信函，有前開存證信函暨回執在卷可佐（見
30 本院卷第27至43頁），原告主張系爭租約已於110年4月11
31 日解除，即屬有據。

01 2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，為民法第179條所明定。按於租賃關係消滅後，租
03 賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘
04 額時，承租人即得請求返還（最高法院81年度台上字第16
05 30號判決意旨參照）。原告已於110年3月5日主張110年3
06 月起之租金同時履行抗辯，同時於110年4月11日已解除契
07 約，業如前述，其自110年3月起均無給付租金之義務，被
08 告並應於終止系爭租約後返還保證金，然被告仍兌現110
09 年3月至4月之租金支票，並拒不返還附表所示支票及保證
10 金，則原告依照前開規定請求返已兌現之租金及未兌現如
11 附表所示支票及保證金，即屬有據。

12 3. 被告固抗辯裝上玻璃及租金給付，並非立於對待給付地位
13 云云。惟租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
14 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，
15 如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自
16 行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，亦為
17 同法第430條所明定。基此規定，出租人之租賃物保持義
18 務與承租人之給付租金義務，應具有對價關係。故如出租
19 人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
20 態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付
21 （最高法院102年度台上字第1892號判決參照）。被告既
22 未依照約定使承租櫃位合於系租約第2條所約定使用、收
23 益狀態，原告主張同時履行抗辯拒絕給付租金，即屬有
24 據，被告抗辯，應無足採。

25 4. 綜上，原告得請求被告返還已兌現租金支票金額50萬4000
26 元、保證金75萬元及已交付如附表所示支票5紙。

27 （三）原告請求買回裝潢共計78萬1778元，有無理由？

28 系爭租約第2條約定：大都會將於開業後4-5個月裝上玻
29 璃，如無法做到將買回綠滿地裝潢。而被告未依前開約定
30 裝設玻璃隔間，均業如前述。則原告請求被告以原裝潢費
31 用買回裝潢，應屬有據。又原告承租櫃位後裝修，花費招

牌20萬8950元、木地板23萬7930元、系統櫃6萬8250元、裝潢材料26萬6648元等情，業據原告提出東州廣告企業有限公司發票、報價單、誠木企業有限公司發票、工程請款單、立林綠能有限公司估價單及發票、冠喆企業社發票、估價單為佐（見本院卷第45至57頁），並經本院函詢前開公司，提供交易資料暨匯款紀錄為佐（見本院卷第173至189頁），堪認原告確實支付前開裝潢費用，其請求被告以該金額買回裝潢，應屬有據。

（四）被告主張前開約定屬違約金，應酌減至零，有無理由？

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。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨參照）。違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁

量、判斷之權限，非謂因此排除債務人就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任（106年度台上字第2095號判決意旨參照）。被告固主張裝設半版玻璃後，原告仍可營業而並無損害，應酌減違約金至零云云，惟系爭租約既已明確約定需有玻璃隔間如前，可徵原告於櫃位未符該約定情形下，應無承租意願而擬無終止租約，嗣後即無從利用原已花費之櫃位裝潢，而被告於原告終止租約後仍可利用該裝潢並出租他人，方為此條約定，兩造當同受該違約金約定之拘束。審酌前情，被告均未能提供合於約定之租賃物，原告亦於租期半年內即終止租約，原告請求被告買回裝潢，並無違約金過高之情形，被告亦未能提出該約定有何實際損害懸殊而失公平之情形，被告前開抗辯，亦非可採。

（五）未按付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。原告前以存證信函解除系爭租約，請求被告返還租金支票，如有兌現並應返還同等金額，並請求買回裝潢，該存證信函於110年4月11日送達被告，有回證在卷可稽（見本院卷第43頁），則原告請求被告給付自110年4月12日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依據民法第179條、系爭租約第2條，請求被告給付203萬5778元及自110年4月12日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，並返還如附表所示支票，均為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免予假執行，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日
03 民事第九庭 法 官 曾育祺
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日
08 書記官 賴竺君