

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6714號

原告 南山人壽保險股份有限公司

法定代理人 陳棠

訴訟代理人 吳涵晴律師

被告 東森多媒體有限公司

法定代理人 楊琪玉

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111 年3 月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾壹萬叁仟零壹拾叁元，及自民國
一百一十年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

被告應將營業稅籍登記自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○
號八樓辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾捌萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾壹萬叁仟零壹拾叁元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約（下
稱系爭租約）第18條第5項約定，雙方合意以本院為第一審
管轄法院，本院自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此
02 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。而所
03 謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因
04 事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為
05 有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程
06 度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先
07 後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能
08 統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度
09 台抗字第651號裁定意旨參照）。查原告起訴時聲明第1項
10 為：「被告應給付原告新臺幣（下同）3,058,814元，及自
11 民國110年2月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
12 息」，並以系爭租約第1條、第3條第2項、第10條第1項、第
13 2項、第16條第1項、第3項為請求權基礎；嗣於111年3月4日
14 具狀變更上開聲明為：「被告應給付原告2,143,103元，及
15 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
16 之利息」，並變更以兩造間提前終止租約協議書（下稱系爭
17 協議書）第4條、民法第179條、系爭租約第16條第1項、第3
18 項為請求權基礎（見本院卷第191至192頁），核屬減縮應受
19 判決事項之聲明，並變更、追加請求權基礎，衡其基礎原因
20 事實皆係基於兩造間租賃法律關係所生之爭議，在於同一訴
21 訟程序解決紛爭，合於訴訟經濟，參諸前揭規定及說明，應
22 予准許。

23 三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
24 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
25 論而為判決。

26 貳、實體事項

27 一、原告起訴主張：

28 (一)被告前向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○段0號8
29 樓C區之房屋及該址地下1樓編號B1-135、B1-136車位（下合
30 稱系爭租賃物），兩造並簽訂系爭租約，約定租賃期間為10
31 9年8月1日至112年7月31日，每月租金為228,153元，被告並

01 應繳納3個月租金684,459元作為保證金（計算式：228,153
02 元 $\times$ 3月=684,459元）。詎被告自110年2月1日起即未依約給
03 付租金，經原告於同年5月27日以存證信函催告後，兩造遂
04 合意提前至110年6月30日終止系爭租約，並簽立系爭協議
05 書，約定被告應於110年7月30日前返還系爭租賃物，且應於
06 該日前將積欠之租金、水電費、管理費、代辦費等相關費用
07 以保證金扣抵後，一併清償。

08 (二)惟被告遲至110年9月8日始返還系爭租賃物，且迄未清償所
09 積欠之租金，是原告得依系爭協議書請求被告給付110年2月
10 1日至系爭租約終止日即同年6月30日之5個月租金1,140,765
11 元（計算式：228,153元 $\times$ 5月=1,140,765元）、水電費、管
12 理費、代辦費150,049元，以上扣除保證金684,459元後，被
13 告尚有606,355元未清償（計算式：1,140,765元+150,049
14 元-684,459元=606,355元）；又被告未依約按期返還系爭
15 租賃物，持續無權占用系爭租賃物至110年9月8日，而該段
16 期間內之水電費、管理費、代辦費等費用共計73,944元，均
17 由原告為其墊付，是被告無法律上原因而受有免繳此部分款
18 項之利益，並致原告受有損害，應返還不當得利；而被告於
19 返還系爭租賃物時，並未將之回復原狀，致原告為此支出工
20 程費用428,510元；另被告於系爭租約終止後，遲延返還系
21 爭租賃物，依系爭租約第16條第3項約定，原告尚得自110年
22 6月30日起至同年9月8日，按日以日租金2倍計算違約金，計
23 1,034,294元〔計算式：（228,153元 $\div$ 30日） $\times$ 2倍 $\times$ 70日=1,
24 064,714元，原告僅於1,034,294元之範圍內為請求〕，以上
25 共計2,143,103元（計算式：606,355元+73,944元+428,51
26 0元+1,034,294元=2,143,103元）。此外，被告目前公司
27 所在地、營業稅籍仍登記於系爭租賃物之地址，對於原告就
28 系爭租賃物之所有權有所妨害，爰一併請求被告辦理遷出登
29 記。

30 (三)為此，爰依系爭協議書第4條約定，請求被告給付租金、管
31 理費、水電費、代辦費用，並依民法第179條規定，請求被

告給付其遲延返還系爭租賃物期間所受有之不當得利，且依系爭協議書第1條、系爭租約第16條第1項、第3項約定，請求被告賠償原告支出之回復原狀費用及違約金，共計2,143,103元。另依民法第767條第1項中段規定，請求被告將其公司所在地、營業稅籍登記自系爭租賃物地址遷出等語，並聲明：1.被告應給付原告2,143,103元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.被告應將公司所在地及營業稅籍登記自門牌號碼臺北市○○區○○路○段0號8樓辦理遷出登記；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，據先前其所提出之書狀稱：兩造既已簽署系爭協議書，即不應再以系爭租約為請求，而應以系爭協議書為據，是原告依系爭租約請求被告給付管理、水電等費用，並賠償違約金，均無理由，被告至多僅須依系爭協議書之約定向原告清償606,355元。又被告係以現狀承租系爭租賃物，該屋原先裝潢係前一承租人所遺留，被告自無庸負擔回復原狀之費用。縱認原告請求有理由，其中違約金部分亦屬過高，應予酌減等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張兩造間之系爭租約已提前終止，惟被告尚有租金、管理費、水電費、代辦費等相關費用未清償，且應賠償違約金及系爭租賃物回復原狀之損失，並將公司所在地及營業稅籍辦理遷出登記等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)原告依系爭協議書第4條約定請求被告給付租金、管理費、水電費、代辦費等相關費用606,355元，有無理由？(二)原告依民法第179條規定請求被告償還管理費、水電費、代辦費等相關費用73,944元，有無理由？(三)原告依系爭租約第1條、第16條第1項約定請求被告賠償其回復原狀之損失428,510元，有無理由？(四)原告依系爭租約第16條第3項約定請求被告賠償違約金1,034,294元，有無理

01 由？如被告應給付違約金，違約金之數額應否予以酌減？(五)
02 原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告自系爭租賃物
03 地址遷出公司所在地及營業稅籍登記，有無理由？茲分別論
04 述如下：

05 (一)原告請求被告給付租金及管理費、水電費、代辦費等費用60
06 6,355元部分：

07 1.兩造簽訂系爭租約，約定租賃期間為109年8月1日至112年12
08 月31日，每月租金為228,153元，並由被告繳納相當於3個月
09 租金即684,459元（計算式：228,153元×3月＝684,459元）
10 作為保證金，嗣因被告欠繳租金，兩造合意於110年6月30日
11 提前終止系爭租約，另簽立系爭協議書等情，為兩造所不爭
12 執，復有系爭租約、台北三張犁郵局存證號碼000377號存證
13 信函、系爭協議書在卷可稽（見本院卷第19至34、39至40
14 頁），是系爭租約已於110年6月30日經雙方合意提前終止，
15 首堪認定。而系爭協議書第4條約定：「雙方同意自110年6
16 月30日起終止原租約（即系爭租約），乙方（即被告）應於
17 110年7月30日前依原租約有關租賃物返還之約定將租賃物回
18 復原狀並返還予甲方（即原告）」；「乙方積欠五個月租金
19 金額NT\$1,140,765元（含稅）與乙方應給付之費用共計150,
20 049元（含稅）〔包含管理費98,076元、水費3,666元、電費
21 46,051元、代辦費2,256元，上述金額經與本大樓之物業管
22 理公司結算確認後總計150,049元（含稅）〕，乙方同意上
23 述金額，共計1,290,814元，甲方得逕自保證金NT\$684,459
24 元中先行抵扣，扣抵後不足額之部分（NT\$606,355元），乙
25 方應於110年7月30日前向甲方給付」，可知兩造合意提前終
26 止系爭租約時，被告同意於110年7月30日前清償自110年2月
27 1日至同年6月30日之5個月租金，及迄至簽訂系爭協議書時
28 已結算之管理費、水電費、代辦費等相關費用予原告，並以
29 保證金先行抵充。

30 2.經查，原告主張被告迄未依系爭協議書第4條約定清償租金
31 及相關費用乙情，業據其提出系爭協議書、台北市貿郵局存

證號碼000252號存證信函為憑（見本院卷第39至44頁），就此被告未予以爭執，應堪信實。則依前述系爭協議書第4條約定，被告積欠之5個月租金為1,140,765元，已結算之管理費、水電費、代辦費等相關費用為150,049元，以上以保證金684,459元扣抵後，被告尚欠606,355元未給付（計算式：1,140,765元+150,049元-684,459元=606,355元）。是原告主張依系爭協議書第4條約定向被告請求此部分款項606,355元，核屬有據，應予准許。

(二)原告請求被告償還其遲延返還系爭租賃物期間所生之管理費、水電費、代辦費共73,944元部分：

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。查，系爭租約第10條第1、2項明定管理費、水電費等應由被告負擔，而原告主張被告未依系爭協議書約定於110年7月30日前返還系爭租賃物，持續無權占有該屋至110年9月8日止，其尚得依民法第179條規定，請求被告返還該段遲延交屋期間為原告代墊之管理費、水電費、代辦費共73,944元，並舉應付費用計算表為憑（見本院卷第177頁），又被告就其遲至110年9月8日始返還系爭租賃物及原告所主張代墊之費用數額等情，均未見有何具體爭執，應堪信為真。是被告遲延交屋期間所生之管理費、水電費、代辦費等費用既係由原告代被告墊支，被告因此受有免予繳納該等費用之利益，而致原告受有損害，則原告依民法第179條規定請求被告償還73,944元之不當得利，要屬可採。

(三)原告請求被告賠償其回復原狀之損失428,510元部分：

1.系爭協議書第1條：「雙方同意自110年6月30日起終止原租約（即系爭租約），乙方（即被告）應於110年7月30日前依原租約有關租賃物返還之約定將租賃物回復原狀並返還予甲方（即原告）」；系爭租約第16條第1項：「本租約提前終止或租賃期間屆滿時，乙方（即被告）應將租賃標的物內屬乙方之物品遷移，將租賃標的物回復原狀返還甲方（即原

告），且乙方就甲方所提供之空調設備及電力裝置，應保持正常運作」。準此，兩造除合意提前終止系爭租約外，亦同時達成被告應將系爭租賃物回復原狀之協議，是被告於返還系爭租賃物時，負有將其回復原狀之義務。

2.原告主張系爭租約終止後，被告未盡回復原狀之義務，致其因此支出回復原狀費用計428,510元，據其提出訴外人春宇室內裝修工程有限公司110年11月22日結算確認書、工程數量驗收單、統一發票為證（見本院卷第179至182頁）。就此被告並不否認其未將系爭租賃物回復原狀，僅辯稱：其當時係以現狀承租，該屋內部裝潢係前承租人即訴外人萬路通股份有限公司（下稱萬路通公司）所遺留，故原告支出之拆除費用不應由其負擔云云（見本院卷第204至205頁）。惟被告就其所辯之上開事實僅提出萬路通公司網頁資料為憑（見本院卷第207頁），已難逕據以為其有利之認定。且衡諸前承租人所遺留之裝潢，通常較難由後承租者繼續沿用之社會常態，及綜合兩造簽約、提前終止之協商過程，堪認兩造間約定之「回復原狀」，應係指被告應搬離其所有物品、拆除裝潢後交還原告之意，此始與常情相符，故被告上開辯稱，礙無可採。此外，復未見被告就原告提出之前揭回復原狀工程費用數額有何具體爭執，則原告依系爭協議書第1條、系爭租約第16條第1項約定，請求被告賠償其因回復原狀支出之費用428,510元，核屬有據。

(四)原告請求被告賠償違約金1,034,294元部分：

1.系爭租約第16條第3項約定：「乙方（即被告）於本租約終止或租賃期間屆滿時，未返還租賃標的物予甲方（即原告），自本租約終止或租賃期間屆滿之翌日起，乙方應按日給付依日租金兩倍計算之懲罰性違約金。甲方並得自保證金中扣抵之」，可知倘系爭租約終止或租賃期間屆滿時，被告未能如期返還系爭租賃物，即應支付違約金予原告。另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，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客

觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.經查，兩造於110年6月30日提前終止系爭租約，並約定被告應於同年7月30日返還系爭租賃物，惟被告至同年9月8日始返還該屋等情，均經本院審認如前。是原告主張被告有遲延返還系爭租賃物之情事，依系爭租約第16條第3項約定請求被告給付110年6月30日至同年9月8日，共計70日之違約金，雖非無據，惟衡酌兩造已合意被告得延至110年7月30日交還系爭租賃物，故解釋上應以110年7月31日至同年9月8日，共計40日，為計算違約金之期間，且考量被告於系爭租約終止後繼續無權占有使用系爭租賃物期間，原告主要所受損害應係無法使用收益系爭租賃物，致無法獲得相當於租金之利益，又未見原告舉證說明其有因被告遲延交屋而須賠償他人，或有其他既定計畫延宕而額外受損之具體情事，因認被上訴人請求按日以2倍日租金計算之違約金，尚屬過高，應酌減至按日以1倍日租金計算之違約金方為適當。從而，原告得請求被告給付之違約金數額應為304,204元〔計算式：（228,153元÷30日）×1倍×40日＝304,204元〕，逾此範圍之請求，礙難准許。

3.被告就此辯稱：系爭協議書第3點已明確記載原告同意免除違約金之責任，故原告不得向其請求賠償云云（見本院卷第149頁）。惟查，系爭協議書第3點係約定：「甲方（即原告）同意免除乙方（即被告）於原租約第5條第2項關於提前終止租約應支付懲罰性違約金之責任」（見本院卷第39頁），足見兩造約定免除之違約金係被告未俟租賃期間屆滿即提前終止系爭租約之違約金，與原告所請求之因系爭租約終止而未按期返還系爭租賃物之違約金，顯然有別，是被告

01 稱其已毋庸給付違約金等語，容有誤會，殊無可採。

02 (五)至被告雖辯稱兩造已簽訂系爭協議書，相關權利義務關係即
03 應以系爭協議書為據，原告不得再對其為其餘主張，其僅須
04 清償系爭協議書第4條約定之606,355元云云。惟查，系爭協
05 議書第6條約定：「本協議書構成原租約（即系爭租約）一
06 部分，雙方同意就提前終止原租約之事宜，優先適用本協議
07 書，原租約除與本協議書抵觸部分不再適用外，其餘對雙方
08 仍繼續有效」，足徵兩造合意提前終止系爭租約後，即就提
09 前終止之相關事項簽署系爭協議書，惟其餘部分仍以系爭租
10 約為兩造間權利義務之認定依據，且系爭協議書復無「拋棄
11 其餘請求」或「不得再主張其餘權利」等約定，是被告抗辯
12 原告於簽訂系爭協議書後，已不得再向其為其他請求等語，
13 無足憑採。

14 (六)綜前各節，原告所得請求之金額合計為1,413,013元（計算
15 式：606,355元+73,944元+428,510元+304,204元=1,41
16 3,013元）。

17 (七)原告請求被告自系爭租賃物地址遷出公司所在地及營業稅籍
18 登記部分：

19 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
20 條第1項中段定有明文。查，系爭租約經兩造於110年6月30
21 日合意終止，業經論述如前，而被告公司之營業稅籍迄今仍
22 登記於系爭租賃物之門牌地址，有稅籍登記資料公示查詢結
23 果附卷可考（見本院卷第215頁），而此項營業登記對原告
24 就系爭租賃物之所有權圓滿行使有所妨害，故原告本於民法
25 第767條第1項中段規定，請求被告應將其公司之營業登記遷
26 出系爭租賃物，當屬有據。至原告請求被告遷出公司所在地
27 部分，因被告現已將公司登記地址變更為高雄市○○區○○
28 ○路0段000號4樓，有其最新之經濟部商工登記公示資料查
29 詢可參（見本院卷第211至213頁），是原告此部分請求已因
30 被告自行遷址而無權利保護必要，不應准許。

31 (七)遲延利息之認定：

01 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
06 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
07 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
08 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
09 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查原告得請求被
10 告給付1,413,013元，且該給付無確定期限，而本件起訴狀
11 繕本於110年11月2日送達被告（見本院卷第119頁送達證
12 書），故被告應自該繕本送達翌日即110年11月3日起給付原
13 告法定遲延利息。

14 四、綜上所述，原告依系爭協議書第4條、民法第179條規定、系
15 爭協議書第1條、系爭租約第16條第1項、第3項約定，請求
16 被告給付原告1,413,013元，及自110年11月3日起至清償日
17 止，按年息百分之5計算之利息；並依民法第767條第1項中
18 段，請求被告將營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區
19 ○○○路○段0號8樓遷出登記，均有理由，應予准許；逾此
20 範圍之請求，並非有據，應予駁回。

21 五、原告陳明願供擔保，請求就其第1項聲明宣告假執行，經核
22 原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，另
23 依職權酌定相當擔保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執
24 行；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
25 予准許。又按債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與
26 確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成
27 立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有
28 明文。所謂判決確定者，係指判決業經確定，已用盡審級救
29 濟途徑而不能上訴或抗告之謂，倘依法仍可上訴即非確定判
30 決之執行名義。準此，命債務人為一定之意思表示之判決，
31 係指執行名義所載債權人之請求權，以債務人為一定之意思

表示為標的，而使其實現之執行，係以法律擬制之方法達成執行之目的，即無聲請強制執执行程序之必要。故意思表示請求權之執行，應待判決確定時，視為已為意思表示，倘判決尚未確定，自無執行可言，嗣日後確定，以法律擬制之方法，發生與債務人現實已為意思表示具有相同之效果。是原告第2項聲明勝訴部分，即原告請求被告將營業稅籍登記地址自系爭租賃物辦理遷出登記，核屬意思表示請求權執行，依上規定及說明，此部分之請求須待判決確定始能為之，自無於判決前假執行之必要，故原告此部分假執行之聲請，亦應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。至被告於本件言詞辯論終結後，具狀請求再開辯論等語（見本院卷203至205頁）。惟依民事訴訟法第210條規定，法院固於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開辯論，然命再開已閉之言詞辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再開之權，故當事人聲請再開時，不必就其聲請予以裁判（最高法院28年渝抗字第173號裁判意旨參照），況被告係稱其與COVID-19新型冠狀病毒肺炎確診者足跡重疊，為避免疫情擴散始未到庭云云，然其僅提出高雄市政府第一級流行疫情指揮中心公告之確診者公共場所活動史網頁列印資料（見本院卷209頁），而未提出其他相關事證以實其說，亦難認其所述為真。從而，本院以被告未於最後言詞辯論期日到場，依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決，自屬合法，核無再開辯論之必要，末此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
民事第五庭 法 官 劉娟呈

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。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
02 書記官 廖健宏