

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第763號

原告 新光育樂股份有限公司

法定代理人 吳東昇

訴訟代理人 林家祺律師

複代理人 翁敬翔律師

戴宇欣律師

被告 高絲旅股份有限公司

法定代理人 吳逸軒

訴訟代理人 陳宣尹

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○○路○○○號十樓之一之房屋騰空遷出返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍佰壹拾柒萬零貳佰肆拾貳元，及自民國一百一十年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年八月十八日起至騰空遷出返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參拾肆萬陸仟伍佰元，及自附表三所示之利息起算日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之二十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰壹拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰肆拾萬陸仟伍佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰柒拾伍萬元為被告供擔保後，

01 得假執行；但被告如以新臺幣伍佰壹拾柒萬零貳佰肆拾貳元為原
02 告預供擔保，得免為假執行。

03 本判決第三項於原告就按月給付到期部分，以新臺幣壹拾貳萬元
04 為被告供擔保後，得假執行，但被告如就按月給付到期部分以新
05 臺幣參拾肆萬陸仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、原告主張：兩造於民國108年1月28日簽訂房屋租賃契約書
09 （下稱系爭租約），約定被告向伊承租伊所有之臺北市○○
10 區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○
11 ○○路00號10樓之1，下稱系爭房屋），租賃期間自108年3
12 月1日起至110年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）23
13 萬1,000元，兩造後於109年8月17日合意終止系爭租約。詎
14 被告自109年3月1日起即未伊支付租金，迄至系爭租約109年
15 8月17日終止日止，被告共積欠伊如附表一所示之租金128萬
16 1,678元（下稱系爭租金），伊得依系爭租約第3條第1項約
17 定請求被告給付系爭租金及利息。又兩造於109年8月17日終
18 止系爭租約後，被告本應將系爭房屋回復原狀並騰空遷讓返
19 還予伊，然被告迄今仍未返還系爭房屋，伊得依系爭租約第
20 6條第5項約定請求被告給付109年8月18日至109年9月17日間
21 相當於租金1倍之違約金23萬1,000元，並請求被告給付109
22 年9月18日至109年10月17日相當於租金2倍之違約金46萬2,0
23 00元，以及請求被告給付自109年10月17日起，至被告騰空
24 遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租金5倍之違約金115萬5,
25 000元（下合稱系爭違約金）及利息。又伊因被告有上開違
26 約情事須提起本件訴訟，因而受有支出律師費12萬元（下稱
27 系爭律師費）之損害，伊另得依系爭租約第6條第6項規定請
28 求被告賠償系爭律師費損害及利息等語。爰依系爭租約第3
29 條第1項、第6條第3項、第5項、第6項約定、民法第767條第
30 1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付
31 原告209萬4,678元，及其中128萬1,678元自如附表一各該

「利息起算日」欄所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中12萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨其中23萬1,000元部分自109年9月18日起，其中46萬2,000元部分自109年10月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自109年10月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告115萬5,000元，及自各該如附表二「利息起算日」欄所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應將系爭房屋騰空遷出返還原告。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊承租系爭房屋作為旅館業使用，確實有積欠系爭租金，然伊應得以押租金44萬元（下稱系爭押租金）扣抵之。伊因近年受新冠肺炎影響，且系爭房屋之電梯故障而無法招待旅客，致伊收入銳減，無法繼續經營，兩造遂於109年8月17日合意終止系爭租約，伊已於109年9月間搬離系爭房屋，早無占有系爭房屋之意，原告自不得請求伊遷讓返還系爭房屋，亦不得請求伊給付系爭違約金。又縱伊應給付系爭違約金，因伊係因新冠肺炎營運困難，並非惡意積欠租金，原告每月請求高達租金5倍之違約金115萬5,000元，實屬過高，應予酌減。再者，本件伊爭執之部分甚少，是依本件案情繁雜程度而言，原告請求系爭律師費12萬元亦屬過高等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：原告主張依系爭租約第3條第1項、第6條第3項、第5項、第6項約定、民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付系爭租金、系爭違約金、系爭律師費等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點應為：(一)原告依系爭租約第3條第1項約定請求系爭租金，有無理由？(二)原告依系爭租約第6條第3項、第5項約定、民法第767條第1項規定請求騰空遷出返還系爭房屋予原告，有無理由？(三)原告依系爭租約第6條第3項、第

01 5項約定請求被告給付系爭違約金，有無理由？(四)原告依系
02 爭租約第6條第6項約定請求系爭律師費，有無理由？(五)被告
03 抗辯得以系爭押租金扣抵所負債務，有無理由？茲分述如
04 下：

05 (一)原告依系爭租約第3條第1項約定請求系爭租金，有無理由？

06 1.經查，兩造於108年1月28日訂定系爭租約等節，業據原告提
07 出系爭租約暨108年度北院民公鑫字第501198號公證書為證
08 (見本院卷第21至26)，且為被告所不爭執(見本院卷第11
09 8頁)，應堪憑採。觀諸系爭租約第3條第1項、第2項約定，
10 每月租金為23萬1,000元，被告應按月繳付租金，每月1日為
11 繳付租金日期等語(見本院卷第21頁)，是被告自應於每月
12 1日繳納租金23萬1,000元予原告。次查，原告主張被告自10
13 9年3月1日即未繳納租金，自109年3月1日起至109年8月17日
14 止，共積欠如附表一所示系爭租金128萬1,678元等語，為被
15 告所不爭執(見本院卷第119頁)，自屬可採，是原告依系
16 爭租約第3條第1項約定請求被告給付系爭租金128萬1,678
17 元，即屬有據。

18 2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金
20 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，法
21 定週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條定有
22 明文。本件原告請求被告給付系爭租金之債權，業已約定如
23 附表一「應給付日」欄所示之給付期限，被告迄未給付，當
24 負遲延責任，是原告請求系爭租金自附表一「利息起算日」
25 欄所示日期(即「應給付日」之翌日)起至清償日止，按週
26 年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

27 (二)原告依系爭租約第6條第3項、第5項約定、民法第767條第1
28 項規定請求騰空遷出返還系爭房屋予原告，有無理由？

29 1.經查，依系爭租約第6條第3條、第5項約定，被告於系爭租
30 約期滿而未訂契約續租或租約終止時，應即遷讓，將系爭房
31 屋恢復原狀，交還原告接管，不得藉故拖延或拒不交還系爭

01 房屋，被告於遷讓時應將系爭房屋回復原狀等語（見本院卷
02 第22頁）。次查，兩造已於109年8月17日合意終止系爭租約
03 等節，為兩造所不爭執（見本院卷第118頁），堪認系爭租
04 約已於109年8月17日終止，是依上開約定，被告自應於109
05 年8月17日將系爭房屋回復原狀並遷讓返還原告。被告於109
06 年8月17日後迄未返還系爭房屋等節，業據原告提出系爭房
07 屋現況照片等件為證（見本院卷第31至34頁），觀諸系爭房
08 屋現況照片，系爭房屋內現仍有被告經營旅宿業所用之床
09 鋪、枕頭、衣架等物品，而被告於本院審理中亦自承：被告
10 於系爭租約終止後未將系爭房屋鑰匙返還原告，系爭房屋內
11 之隔間並未拆除，現場留有物品，且留有床鋪等大型家具，
12 因為被告現無能力雇工清除等語（見本院卷第118頁、第153
13 頁），堪認被告現仍占有系爭房屋，是原告依系爭租約第6
14 條第3項、第5項約定請求被告騰空遷出返還系爭房屋予原告
15 等語，應屬有據。又原告另依民法第767條第1項規定請求被
16 告騰空遷出返還系爭房屋，因原告係以訴之選擇合併請求本
17 院依其單一聲明而為裁判，其依系爭租約第6條第3項、第5
18 項約定部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，
19 附此敘明。

20 2.至被告抗辯曾於109年8月13日以存證信函通知原告終止系爭
21 租約，並請原告與被告洽談系爭房屋點交及租金攤還之事
22 宜，足見被告已無占有系爭房屋之意，被告於109年9月間已
23 將系爭房屋內所有人員搬出，原告應不得請求被告騰空遷出
24 返還系爭房屋等語，固據被告提出臺北法院郵局存證號碼00
25 0357號存證信函（下稱系爭存證信函）為證（見本院卷第85
26 至89頁）。惟查，被告雖有以系爭存證信函通知原告終止系
27 爭租約及系爭房屋點交及租金攤還之事宜，並請原告與被告
28 訴訟代理人陳宣尹即被告指定聯絡人聯絡安排房屋點交，然
29 原告於收受系爭存證信函後，即以律師函通知被告：被告應
30 於函到7日內將系爭房屋回復原狀，並速聯繫原告會同點交
31 等語，此有得耀法律事務所109年9月29日得法祺字第109092

910號函、109年10月7日得法祺字第109100703號函等件附卷可參（見本院卷第29至30頁、第91至97頁），而被告於收受上開律師函後，並無將系爭房屋回復原狀，亦無通知原告就系爭房屋內所留隔間、床鋪等大型家具應當如何處理，復無通知原告其已遷出系爭房屋並將系爭房屋之鑰匙等物交還原告，尚難遽認被告已無占有系爭房屋之意思及占有之事實，是被告此節抗辯，應非可採。

(三)原告依系爭租約第6條第3項、第5項約定請求被告給付系爭違約金，有無理由？

1.經查，依系爭租約第6條第5項約定，被告若逾期未返還系爭房屋，第1個月應加付每月租金1倍之違約金，第2個月應加付每月租金2倍之違約金，第3個月起應按月加付每月租金5倍之違約金等語（見本院卷第22頁），是被告如逾期未騰空遷出返還系爭房屋，即應依上開約定給付原告系爭違約金。而被告於系爭租約109年8月17日終止起，迄今未騰空遷出返還系爭房屋等情，業已認定如前，原告應得依系爭租約第6條第5項約定請求被告給付109年8月18日起至騰空遷出返還系爭房屋日止之系爭違約金。

2.然按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。審酌系爭租約之租賃期間為2年（即108年3月1日至110年2月28日止），迄至被告自109年3月1日起未繳納租金之日止，已履行一半租賃期間，又被告迄未返還系爭房屋，使原告受有自109年8月18日起無法使用系爭房屋之損害，且被告現仍留有大型家具，亦未將系爭房屋之隔間回復原狀須由原告處理等一切情狀，應認原告請求被告給付相當於租金2倍（即46萬2,000元）、相當於租金5倍（即115萬5,000元）之違約金，應屬過高，應酌減為每月為相當於租金1.5倍（即34萬6,500元）之違約金為適當。從而，原告請求被告給付109年8月18日至109年9月17日之違約

01 金23萬1,000元，以及請求被告自109年9月18日起至騰空遷
02 出返還系爭房屋之日止，按月給付違約金34萬6,500元，為
03 有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

04 3.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
06 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第
07 2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
08 人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為
09 5%，民法第233 條第1 項前段、第203條定有明文。本件原
10 告請求被告給付系爭違約金之債權，核屬無確定期限之給
11 付，經原告提起訴訟，起訴狀繕本於110年1月26日送達被告
12 （見本院卷第59頁），被告迄未給付，當負遲延責任。至原
13 告雖主張系爭違約金之債權應自109年9月18日起，按各該如
14 附表二「利息起算日」欄所示日期計算各月之遲延利息等
15 語，惟依系爭租約之約定，並無約定系爭違約金之給付期
16 限，難認本件系爭違約金係定有確定期限之給付，是原告此
17 節主張，應非有據。是原告請求如附表三「違約金數額」之
18 系爭違約金自如附表三「利息起算日」所示日期起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息，應予准許，逾此範圍之請
20 求，為無理由，應予駁回。

21 (四)原告依系爭租約第6條第6項約定請求系爭律師費，有無理
22 由？

23 1.經查，依系爭租約第6條第6項約定，被告如有違約情事，致
24 損害原告之權益時，應賠償損害，否則原告若提出訴訟，所
25 支出之訴訟費、律師費用等均應由被告負責賠償等語（見本
26 院卷第22頁）。本件被告於系爭租約終止後未如期騰空遷出
27 返還系爭房屋等節，業如前述，而原告因被告上開違約事實
28 提起本件訴訟，並支出系爭律師費12萬元等節，此有109年1
29 2月1日得耀法律事務所報價單在卷可憑（見本院卷第39
30 頁），是原告依系爭租約第6條第6項約定請求被告賠償系爭
31 律師費12萬元，應屬有據。至被告抗辯依本件案情繁雜程

01 度，系爭律師費過高等語，惟查，兩造既約定被告應就原告
02 所支出之律師費用負損害賠償責任，而原告確有就本件訴訟
03 支出系爭律師費12萬元而受有損害，被告即應負損害賠償之
04 責，被告復未就系爭律師費有何高於一般市場合理價格之情
05 形舉證以實其說，是被告此節抗辯，應非有據。

06 2.又原告請求系爭律師費之損害賠償債權，核屬無確定期限之
07 給付，經原告提起訴訟，是原告請求此部分自起訴狀繕本送
08 達被告翌日即110年1月27日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

10 (五)被告抗辯得以系爭押租金扣抵所負債務，有無理由？

11 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
12 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
13 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
14 第1631號判決意旨參照）。

15 2.經查，依系爭租約第4條約定，被告應於簽訂系爭租約時繳
16 納原告履約保證金44萬元，原告應於租期屆滿被告遷出並交
17 還系爭房屋及履行系爭租約全部義務後無息退還等語（見本
18 院卷第21頁），原告亦自承：被告確有給付系爭押租金44萬
19 元等語（見本院卷第117頁、第184頁），堪認被告確有依系
20 爭租約第4條交付系爭押租金44萬元予原告。又兩造於109年
21 8月17日合意終止系爭租約等節，已如前述，是兩造租賃關
22 係自己於109年8月17日消滅，揆諸前開說明，被告所交付之
23 系爭押租金44萬元，就被告之欠租及其他債務不履行之債
24 務，應發生當然抵充之效力。

25 3.而清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原
26 本，為民法第323條第1項前段所明定，是以抵充之順序及金
27 額如下：

28 (1)利息部分：

29 ①被告所積欠之系爭租金，自如附表四「利息起算日」欄所示
30 之日（即附表一「利息起算日」）起至本院言詞辯論終結日
31 110年8月25日止，按週年利率5%之計算之利息為8萬2,822

元（計算式如附表四「計算方式」欄所示）。

②被告所積欠之系爭違約金，自如附表五「利息起算日」欄所示之日起至本院言詞辯論終結日110年8月25日止，按週年利率5%計算之利息為7萬9,774元（計算式如附表五「計算方式」欄所示）。

③被告所積欠之系爭律師費，自110年1月27日起至本院言詞辯論終結日110年8月25日止，按週年利率5%計算之利息為3,468元（計算式： $120,000 \times \left[\frac{211}{365} \right] \times 5\% = 3,468$ ）。

④合計利息為16萬6,064元（計算式： $82,822 + 79,774 + 3,468 = 166,064$ ）。

(2)本金部分：系爭押租金44萬元，先抵充上開利息16萬6,064元後，剩餘27萬3,936元（計算式： $440,000 - 166,064 = 273,936$ ），再依民法第322條第1款規定抵充先到期之系爭租金本金128萬1,678元，抵充後系爭租金尚餘100萬7,742元（計算式： $1,281,678 - 273,936 = 1,007,742$ ），系爭律師費、系爭違約金之本金部分則無抵充。

4.至原告雖主張系爭租約第4條明定不得以押租金抵付租金等語，惟查，觀諸系爭租約第3條第4項、第4條約定，被告如無法付清租金時，原告得在履約保證金內扣除，被告應於簽訂系爭租約時繳納原告履約保證金44萬元，原告應於租期屆滿被告遷出並交還系爭房屋及履行系爭租約全部義務後無息退還，被告不得以任何理由主張以履約保證金抵付租金等語（見本院卷第21頁），互核以觀，堪認兩造約定之真意，應係指系爭押租金在租賃期間不得逕行抵付租金，須俟租約期滿或經終止而消滅後，始得用以扣抵積欠之租金、違約金、損害賠償金或其他費用，如有剩餘再行返還被告，是原告此節主張，應非可採。

5.從而，被告抗辯應得以系爭押租金抵充債務等語，應屬有據，原告請求被告給付系爭租金、系爭違約金、系爭律師費之利息部分（計算至本院言詞辯論終結日110年8月25日）合計16萬6,064元，經以系爭押租金抵充後已無剩餘，而系爭

租金經系爭押租金抵充後之金額為100萬7,742元，系爭違約金、系爭律師費本金部分，則無抵充。是原告應得請求被告給付517萬242元（詳如附表六所示），及自110年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年8月18日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付34萬6,500元，及自附表三所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3條第1項、第6條第3項、第5項、第6項約定、民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付給付517萬242元，及自110年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另請求被告自110年8月18日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付34萬6,500元及自附表三所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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 110 年 9 月 15 日

民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

法官 鄧晴馨

法官 邱于真

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 110 年 9 月 15 日

01

書記官 邱美榕

02

附表一（民國／新臺幣／元）：					
編號	積欠租金期間	應給付日	利息起算日	租金數額	遲延利息
001	109年3月1日至109年3月31日	109年3月1日	109年3月2日	231,000	5%
002	109年4月1日至109年4月30日	109年4月1日	109年4月2日	231,000	
003	109年5月1日至109年5月31日	109年5月1日	109年5月2日	231,000	
004	109年6月1日至109年6月30日	109年6月1日	109年6月2日	231,000	
005	109年7月1日至109年7月31日	109年7月1日	109年7月2日	231,000	
006	109年8月1日至109年8月17日	109年8月1日	108年8月2日	126,678	
合計				1,281,678	

03

附表二（民國／新臺幣／元）：						
編號	積欠違約金期間	應給付日	利息起算日	倍數	違約金數額	遲延利息
001	109年8月18日至109年9月17日	109年9月17日	109年9月18日	*1	231,000	5%
002	109年9月18日至109年10月17日	109年10月17日	109年10月18日	*2	462,000	
003	109年10月18日至109年11月17日	109年11月17日	109年11月18日	*5	1,155,000	
004	109年11月18日至109年12月17日	109年12月17日	109年12月18日	*5	1,155,000	
005	109年12月18日至110年1月17日	110年1月17日	110年1月18日	*5	1,155,000	
006	【以此類推，按月計算至被告清償日止】	（下均同）	（下均同）	*5	1,155,000（按月累計）	

04

附表三（民國／新臺幣／元，小數點以下四捨五入）：			
編號	違約金計算期間	違約金數額	利息起算日
001	109年8月18日至109年9月17日	231,000	110年1月27日
002	109年9月18日至109年10月17日	346,500	
003	109年10月18日至109年11月17日	346,500	
004	109年11月18日至109年12月17日	346,500	
005	109年12月18日至110年1月17日	346,500	
006	110年1月18日至110年2月17日	346,500	110年2月18日
007	110年2月18日至110年3月17日	346,500	110年3月18日
008	110年3月18日至110年4月17日	346,500	110年4月18日
009	110年4月18日至110年5月17日	346,500	110年5月18日
010	110年5月18日至110年6月17日	346,500	110年6月18日
011	110年6月18日至110年7月17日	346,500	110年7月18日
012	110年7月18日至110年8月17日	346,500	110年8月18日

(續上頁)

01

013	110年8月18日至110年9月17日	346,500	110年9月18日
014	【以此類推，按月計算至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止】	(下均同)	各計算期間末日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

02

附表四（民國／新臺幣／元，小數點以下四捨五入）：						
編號	積欠租金期間	利息起算日	利息迄日	租金數額	計算方式	利息金額
001	109年3月1日至 109年3月31日	109年3月2日	110年8月25 日	231,000	$231,000 \times (1+177/365) \times 5\% = 17,151$	17,151
002	109年4月1日至 109年4月30日	109年4月2日		231,000	$231,000 \times (1+146/365) \times 5\% = 16,170$	16,170
003	109年5月1日至 109年5月31日	109年5月2日		231,000	$231,000 \times (1+116/365) \times 5\% = 15,221$	15,221
004	109年6月1日至 109年6月30日	109年6月2日		231,000	$231,000 \times (1+85/365) \times 5\% = 14,240$	14,240
005	109年7月1日至 109年7月31日	109年7月2日		231,000	$231,000 \times (1+55/365) \times 5\% = 13,290$	13,290
006	109年8月1日至 109年8月17日	109年8月2日		126,678	$126,678 \times (1+24/365) \times 5\% = 6,750$	6,750
合計						82,822

03

附表五（民國／新臺幣／元，小數點以下四捨五入）：						
編號	違約金計算期間	利息起算日	利息迄日	違約金數額	計算方式	利息金額
001	109年8月18日至109年9月17日	110年1月27日	110年8月25日	231,000	$231,000 \times (211/365) \times 5\% = 6,677$	6,677
002	109年9月18日至109年10月17日			346,500	$346,500 \times (211/365) \times 5\% = 10,015$	10,015
003	109年10月18日至109年11月17日			346,500	$346,500 \times (211/365) \times 5\% = 10,015$	10,015
004	109年11月18日至109年12月17日			346,500	$346,500 \times (211/365) \times 5\% = 10,015$	10,015
005	109年12月18日至110年1月17日			346,500	$346,500 \times (211/365) \times 5\% = 10,015$	10,015
006	110年1月18日至110年2月17日	110年2月18日		346,500	$346,500 \times (189/365) \times 5\% = 8,971$	8,971
007	110年2月18日至110年3月17日	110年3月18日		346,500	$346,500 \times (161/365) \times 5\% = 7,642$	7,642
008	110年3月18日至110年4月17日	110年4月18日		346,500	$346,500 \times (130/365) \times 5\% = 6,171$	6,171
009	110年4月18日至110年5月17日	110年5月18日		346,500	$346,500 \times (100/365) \times 5\% = 4,747$	4,747
010	110年5月18日至110年6月17日	110年6月18日		346,500	$346,500 \times (69/365) \times 5\% = 3,275$	3,275

(續上頁)

01

011	110年6月18日至 110年7月17日	110年7月18日		346,500	$346,500 \times (39/365) \times 5\%$ $= 1,851$	1,851
012	110年7月18日至 110年8月17日	110年8月18日		346,500	$346,500 \times (8/365) \times 5\%$ $= 380$	380
合計						79,774

02

附表六（民國／新臺幣）：		
編號	金額	備註
001	1,007,742元	系爭租金部分
002	120,000元	系爭律師費部分
003	4,042,500元	109年8月18日至110年8月17日之違約金部分（即如附表三編號1至12所示之違約金數額，計算式： $231,000 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 + 346,500 = 4,042,500$ ）
合計	5,170,242元	計算式： $1,007,742 + 120,000 + 4,042,500 = 5,170,242$