

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3447號

原告 元誠捲門有限公司

法定代理人 鍾茂淵

訴訟代理人 曾海光律師

被告 中悅新天鵝堡社區管理委員會

法定代理人 塗翠雯

訴訟代理人 簡詩家律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零陸萬捌仟元，及自民國一一一年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之八點八計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾伍萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零陸萬捌仟元為原告預供擔保，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。經查，本件依兩造簽訂之捷豹車道捲門租賃契約書（下稱系爭契約）第14條約定，合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第21頁及第39頁），揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

二、次按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得

01 為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第175條第1項亦
02 有明文。經查，本件被告法定代理人原為蔡嫻如，嗣於本件
03 訴訟程序進行中迭經變更為涂翠雯，經涂翠雯具狀聲明承受
04 訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、桃園市蘆竹區公所民國
05 111年12月9日桃市蘆工字第1110042083號備查函等在卷可參
06 （見本院卷一第515頁、第519頁），經核尚無不合，應予准
07 許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：被告自109年9月及同年11月間共向伊租購捷豹車
10 道捲門（下稱系爭捲門）兩樘，雙方就被告社區L層及B層分
11 別簽有契約編號為000000000Q08、000000000Q02之系爭契約，
12 被告依約就每一樘應按月繳納租金各新臺幣（下同）1萬2,0
13 00元，依系爭契約第9條規定，於被告依約履約完成後，上
14 開兩樘系爭捲門之所有權即歸屬被告所有，是系爭契約並非
15 單純租賃契約，而係租賃及附條件買賣之混合契約。詎被告
16 使用系爭捲門年餘後，自111年2月份起迄今即藉詞拒不給付
17 租金，伊方依系爭契約第3條，於111年2月16日發函催告被
18 告付款，惟被告竟於111年3月2日及8日將上揭2月及3月之請
19 款發票退回，被告顯無給付上揭款項之意願，伊遂於同年3
20 月25日委請律師發函向被告終止系爭契約，並主張被告應依
21 系爭契約第8條規定，給付伊如附表所示之剩餘未付租金共1
22 06萬8,000元。又被告已將系爭捲門拆除，並另安裝及使用
23 他廠車道捲門，依系爭契約第9條之規定，系爭捲門之所有
24 權仍屬伊所有，被告上開拆除行為已侵害伊之財產權，伊亦
25 得依民法第184條第1項前段規定，主張被告應對伊負侵權行
26 為損害賠償責任。而依系爭契約第10條第1項規定，本件之
27 遲延利息應按週年利率8.8%計算。爰依系爭契約第2條、第3
28 條、第8條、民法第184條、第226條規定擇一請求被告給付
29 剩餘未付之金額，並依系爭契約第10條第1項規定給付按週
30 年利率8.8%計算之遲延利息等語。並聲明：(一)被告應給付原
31 告106萬8,000元，及自民事起訴狀繕本送達被告翌日起至清

償日止，按週年利率8.8%計算之利息。(二)如獲勝訴判決，願供擔保請求假執行。

二、被告則以：

(一)系爭契約係由伊第13屆管理委員會與原告所簽訂，並由原告施作安裝系爭捲門於伊社區之L層及B層，L層及B層之系爭捲門分別於109年10月5日、同年11月23日設置完成，惟於B層系爭捲門安裝後不久，社區住戶陸續於109年12月3日起反應系爭捲門日夜產生共振之惱人異音影響生活品質，伊遂向原告反應要求改善，均無法改善共振異音，原告乃提出將系爭捲門設備與結構壁隔離之移位改善方案（下稱系爭改善方案），但不敢保證能解決共振異音，而系爭改善方案費用高達30萬元，若分期4年，金額總計需46萬1,712元，顯不符合一般行情。又系爭契約長達5年，金額合計144萬元，其內容業已違反伊之社區生活管理規約及組織章程第6條第7項、社區管理費收支管理辦法第5條第2項之規定，並經伊社區住戶連署陳明在案。況更換建設公司原始設計之捲門，所需費用僅需16萬566元，核與系爭改善方案所需花費金額相去甚遠，是經伊多方考量，乃決議拆除系爭捲門，回復裝設原有捲門，經通知原告後，於109年12月30日完成系爭捲門之拆除。系爭捲門拆除後，伊已無使用系爭捲門，原告亦未再為保養、修繕、零件等支出，若強令伊繼續付款至系爭契約期滿，顯失公平，伊乃於111年2月停止付款。

(二)系爭契約第2條雖有除外之約定，惟遍觀系爭契約全文，並無任何除外之約定，且系爭契約第8條就原告有得提前終止契約之約定，並無伊得提前終止契約之約定，顯見系爭契約關係不對等，實已違反平等互惠原則。又出租人負有應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益狀態之主要義務，就此主要義務理應負善良管理人之注意義務，系爭捲門之共振異音業經原告多次修繕未果，原告亦未提出合理解決方案，反要求伊斥資改善，顯非適法，甚者，若採原告所提4年分期，金額將大幅增加，計算其利息高達週年利率23%，

01 非但違反民法關於最高利率之限制，更將原告所應負擔使系
02 爭捲門合於通常使用收益之主給付義務棄之殆盡。是系爭契
03 約第2條約定顯違反公平互惠原則、加重伊責任及顯失公
04 平，應屬無效。又系爭契約第8條約定應屬「違約金」之性
05 質，若以餘額租金作為違約金數額之計算，顯屬過高，應予
06 酌減。另原告所請求之金額既係系爭契約所餘租金，並非新
07 財產之取得，即非所失利益，自無從請求。而系爭捲門即便
08 拆除僅係脫離伊社區，並無毀損，難認有何侵害原告財產權
09 可言，原告復未提出系爭捲門本身價值之說明與證據，自難
10 認此部分主張可採。又系爭契約第10條約定週年利率8.8%遲
11 延利息之前提在於「原定租金」之付款，而系爭契約第8條
12 既屬違約金，與原定租金不同，且原告主張民法第226條、
13 第184條第1項之損害賠償，均非系爭契約第10條約定之內
14 容，原告自不得請求以週年利率8.8%計算之遲延利息等語，
15 資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願
16 供擔保，請准宣告免假執行。

17 三、兩造於109年9月15日簽訂捷豹車道捲門租賃契約書(契約號
18 碼:00000000Q08)，裝設在被告社區L層(下稱系爭L層契
19 約)，嗣於109年11月23日另簽訂捷豹車道捲門租賃契約書
20 (契約號碼:00000000Q02)，裝設在被告社區B層(下稱系爭B
21 層契約，與系爭L層契約合稱系爭契約)，系爭L層契約之租
22 賃期間自109年10月5日起60個月、系爭B層契約之租賃期間
23 自109年11月23日起60個月，被告就系爭L層契約只繳到111
24 年1月15日，自111年2月15日起至114年10月4日止，剩餘期
25 數為44期;被告就系爭B層契約只繳到111年1月，自111年2月
26 至114年11月22日，剩餘期數為45期等情，為兩造所不爭執
27 (見本院卷一第249頁至第250頁)，復有系爭L層契約、系爭B
28 層契約在卷可佐(見本院卷一第19頁至第53頁)。原告主張被
29 告自111年2月起即未依系爭契約約定繳納款項，尚積欠如附
30 表所示「剩餘未付金額」欄所示金額，經原告催告仍置之不
31 理，爰依系爭契約第8條請求被告給付106萬8,000元，及依

01 系爭契約第10條約定之利息等語，為被告所否認，並以前詞
02 置辯。茲說明得心證之理由如下：

03 (一)按除法律另有規定外，基於私法自治及契約自由原則，當事
04 人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利
05 義務關係，故當事人本於自主意思所締結之契約，即成為當
06 事人間契約相關行為之規範。又契約乃當事人間在對等性之
07 基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律
08 行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人
09 之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院
10 之裁判規範（最高法院110年度台上字 2728號、110年度台
11 上字第414號判決意旨）。亦即除非當事人約定之內容違反
12 強制或禁止規定而當然無效，可不受拘束外，仍應以該契約
13 約定之具體內容為判斷之基礎，不得捨當事人之特別約定，
14 而遷就法律所規定之有名契約內容予以比附適用，此乃私法
15 自治、契約自由原則之體現（最高法院103年度台上字第161
16 0號判決參照）。經查，系爭契約雖名稱為「租賃契約
17 書」、約定內容亦均稱「租賃期間」、「租金」等語，然觀
18 之系爭契約第1條約定：「(標的物)出租人依據附表第1項所
19 載之標的物出租予承租人，本契約之規定優先於民法租賃契
20 約之相關規定」，足認系爭契約並非單純之租賃契約，而係
21 兩造就其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行
22 為，依前揭所述，基於私法自治及契約自由之原則，本院仍
23 應以該契約約定之具體內容為判斷之基礎，不得捨當事人之
24 特別約定，而遷就法律所規定之有名契約內容予以比附適
25 用，此為私法自治、契約自由原則之體現，合先敘明。

26 (二)依系爭契約第2條約定「(租賃期間)起租日與租賃期間如附
27 表第2項所載，除另有約定之事由外，承租人於租賃期間不
28 得終止契約」、第3條「(租金)承租人於租賃期間向出租人
29 支付之租金及其支付方式如附表第3項所載」、第4條「(標
30 的物之交付與驗收)標的物由出租人交付予承租人後，應即
31 由承租人於交付當日驗收確認標的物是否符合規格、性能或

有無其他瑕疵，並於確認無訛後，簽交確認書予出租人；出租人與承租人簽訂本契約後，出租人即負擔租賃期間保固保養責任」、第6條「(保養服務)本契約租賃期間，出租人應提供保固保養手冊予承租人，由出租人提供調整、檢查等維護保養服務，承租人不得以可歸責於己之事由，主張遲延或拒付租金」、第8條「(期限利益之消失)承租人遲延支付租金或違反本契約任一條款，且經出租人以掛號寄出正式催告信函後，以郵戳日起30天內未能補正或改正時，出租人得終止本契約，承租人並應於本契約終止日將標的物歸還給出租人，及賠償出租人未付之租金（即租金總額扣除已付租金），所有尚未到期之租金應以本契約終止日為到期日」、第9條「(標的物所有權之移轉)承租人依本契約附表第2項及第3項之規定履行完畢後，出租人同意無條件移轉標的物之所有權予承租人。但日後標的物所生之保養等事宜，屆時由雙方另行協商」（見本院卷一第21頁、第39頁）。從前開約定可知，兩造間係約定由原告為被告社區裝設系爭捲門，經被告驗收確認後，被告依系爭契約所載租賃期間按月給付租金，原告則負責租賃期間內系爭捲門之相關調整、檢查等維護保養服務，待租賃期間屆滿後，系爭捲門之所有權即無條件移轉予被告，且除另有約定外，被告於租賃期間不得終止系爭契約。被告就系爭L層契約只繳納租金至111年1月15日，剩餘期數44期未給付；就系爭B層契約只繳納至111年1月，剩餘期數45期未給付等情並不爭執，已於前述，是原告於111年2月16日以新莊丹鳳郵局存證號碼000084號存證信函催告被告依系爭契約第8條履行契約內容，經被告於同年月17日收受，因被告遲未給付租金，原告嗣於111年3月25日以(111)律字第032501號函終止系爭契約，經被告於111年3月28日收受等情，業據原告提出前開函文、送達回證可稽（見本院卷一第55頁至第59頁、第65頁至第71頁），故原告依系爭契約第8條，請求被告賠償未付之租金如附表所示，總計106萬8,000元，自屬有理。

01 (三)被告抗辯原告交付之系爭捲門有共振之異音問題，經被告要
02 求改善均未能解決，原告已違反出租人所負保持租賃物合於
03 約定使用、收益狀態之義務等語。經查，系爭捲門均有經被
04 告點交驗收，有系爭契約附表「點交驗收人」欄之簽名、完
05 工驗收表在卷可佐(見本院卷一第23頁、第33頁、第41頁、
06 第51頁)，且經原告總經理鍾佳何到庭證述:(提示本院卷一
07 第33頁、第51頁)伊所說的驗收，就是這2頁完工驗收表上的
08 項目等語(見本院卷一第503頁)，足認系爭捲門之裝設確經
09 被告驗收完畢無訛，先予敘明。至被告辯稱系爭捲門有共振
10 之異音問題等語，惟查：

11 1、噪音係主觀性感覺，感受程度因個人身心理狀況而異，故聲
12 響是否屬噪音，是否已達侵害他人居住安寧，其要件上須超
13 越一般人社會生活所能忍受之程度，非單憑當事人主觀喜惡
14 或感受為認定。又噪音管制法乃為維護國民健康及環境安
15 寧，提高國民生活品質而制定，該法所稱噪音，指超過管制
16 標準之聲音，噪音管制法第1條、第3條規定參照。換言之，
17 噪音管制法規範之音量管制標準，乃屬一般人客觀上社會生
18 活所能容忍之標準，而非某一個人主觀上所能容忍之標準，
19 基於兼顧人民財產權、工作權、居住權及健康權之保障，除
20 有明顯失衡之情形外，應以逾越噪音管制法及其子法即噪音
21 管制標準所定音量，始認屬不法且應禁止之噪音。再按民事
22 訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，
23 就其事實有舉證之責任。

24 2、被告雖提出第13屆管理委員會第8次(110年2月)例行會議記
25 錄及社區意見書、住戶LINE對話紀錄、意見單為據(見本院
26 卷一第137頁至第147頁、第325頁至第347頁)，惟此部分依
27 被告所提資料，僅能證明系爭社區B3-2F、B3-3F、B3-
28 4F住戶反應系爭捲門有噪音問題；另證人陳韋甄雖到庭證
29 述：伊是社區財務秘書，任職5年多。…社區入口共有2個捲
30 門，都是在B3棟下方，原告裝設鐵門後，當時有住戶表示在
31 半夜時有聽到捲門開關的噪音，當時住戶是跟晚班的特勤人

01 員反應，伊是早班秘書，當時有交接到這部分。另外伊等有
02 工作群組，特勤也有在上面反應這件事，當時很多住戶都反
03 應過這件事，大多是B3棟2至6樓的住戶。…(提示本院卷第3
04 21頁被證18)這份資料伊有在工作區群組看過，是被告測試
05 捲門分貝的內容，當時是由特勤人員測試完後，將資料給經
06 理，由經理製作這份測試內容等語(見本院卷一第488頁至第
07 490頁)，然此部分依陳韋甄之證述，僅能證明被告社區於裝
08 設系爭捲門後，有B3棟2-6樓住戶反應半夜聽到捲門開關聲
09 響一情，然發出聲響之情形、時間長短、大小聲等情，並無
10 法證明，尚無法依此即認定系爭捲門所發出之聲響，已逾一
11 般客觀上社會生活所能容忍之標準。

12 3、復經本院函詢桃園市政府環境保護局，依被告社區所在地點
13 屬南崁地區都市計畫區內住宅區(第二類)，鄰近學校用地及
14 寬度6公尺以上道路用地(第四類)，倘噪音源為空調(通風)
15 系統、冷氣機、冷卻水塔、馬達(含抽水泵浦)、抽(排風
16 機)、冷凍(冷藏)櫃、發電機(含固定及移動式)、變壓器之
17 對象，係為桃園市政府104年12月18日府環噪字第104032638
18 4號公告管制對象，…又該址劃定原則為第三類「特定噪音
19 管制區」，故需依噪音管制標準再降低5分貝為管制標準，
20 即低頻(20Hz至200Hz)日間:32分貝、晚間32分貝、夜間27分
21 貝。全頻(20Hz至20kHz)日間62分貝、晚間52分貝、夜間42
22 分貝等情，有桃園市政府環境保護局111年12月9日桃環稽字
23 第1110103039號函附公告等資料在卷可稽(見本院卷一第401
24 頁至第415頁)。然噪音管制標準對於噪音測量儀器、測量高
25 度、動特性、背景音量之修正、測量時間、測量地點、氣象
26 條件、噪音發生源操作條件、評定方法等內容，均有細部規
27 定，噪音管制標準第3條第1項規定可參。被告雖提出系爭捲
28 門經被告以「分貝測試機」及「分貝APP」等2種不同檢測方
29 式，連續於110年1月5月至同年2月17日在車道進行測試之結
30 果，其測試瞬間最高分貝為70至90分貝左右，有被告所提車
31 道分貝測試表可佐(見本院卷一第321頁至第323頁)，然此部

01 分被告未舉證所測量之機器、測量時間、地點、方式已符合
02 前揭檢測聲音分貝之專業規定，自無從判定被告所稱系爭捲
03 門聲響之實際分貝（音量）為何、被告之檢測內容是否為
04 真。且觀之被告檢測之地點，除系爭捲門所在之L層及B層入
05 口車道外，於測量非原告所裝設之出口車道鐵門時，瞬間最
06 高分貝值與系爭捲門之分貝值相差不大，甚至有大於系爭捲
07 門之瞬間最高分貝值情形（見本院卷一第321頁至第323頁），
08 再參兩造於系爭契約亦未約定原告所提供之系爭捲門於運作
09 時之聲響應低於多少分貝，自難以被告片面檢測結果，即認
10 原告所提供之系爭捲門，確有造成噪音而逾越一般人客觀上
11 社會生活所能容忍之標準，被告所辯，難認有理。

12 4、另參證人陳宇軒到庭證稱：伊是中悅皇家特勤物業股份有限
13 公司（下稱皇家公司）的副總經理，擔任副總經理四年了，皇
14 家公司曾承攬被告社區的保全物業，最後一次是從109年10
15 月1日至110年9月24日，同時負責被告社區的保全及物業管
16 理。…後來因為被告管委會110年7月接任之後，每個月應付
17 的物業保全費用均屢屢拖延給付，伊才知道該屆被告管委
18 會，也就是第14屆管委會與之前的管委會、住戶有長年的恩
19 怨，在改選前就有特定人常常到櫃檯滋事，等到110年7月1
20 日就任後，就開始以往前追溯前屆管委會所辦理的所有事
21 務，包括物業保全公司的遴選任用、鐵捲門的更換、社區油
22 漆、屋頂修繕、地磚修繕案等所有事務，使得伊等非常為
23 難，因為也沒有按期支付服務費用，所以後來才終止合約。
24 …被告社區住戶人數共200戶，剛開始全部只有第14屆主委
25 蔡嫻如一戶反應系爭捲門有噪音，蔡嫻如是住在2樓，但從
26 社區外觀看是3樓的位置，從110年春末開始，就有另外一
27 戶也反應，伊所知道的是兩戶，但以意見資料為準。（提示
28 本院卷第209頁原證8）此份分貝測量白天是由社區經理測
29 試，夜間是由當班的保全人員測試。管委會收到住戶反應
30 後，要確認有無噪音，所以才會做分貝測試，當時是用工作
31 人員手機下載APP，及原告借給社區的分貝機進行測量。手

01 機下載APP及原告借用的分貝機並沒有經過認證，為何當時
02 沒有請環保局測試，是因為伊常去社區，捲門的聲音真的很
03 小聲，不到噪音的程度，但因為客戶反應，伊等就盡量照
04 辦，而且當時管委會也沒要求要找環保局，蔡嫻如也沒要
05 求，而且位置在大馬路間，加上旁邊防火巷內有社區的冷氣
06 主機兩台，聲音絕對大過鐵捲門的聲音等語(見本院卷一第4
07 95頁至第498頁)，從陳宇軒之證述亦可知，系爭捲門裝設
08 後，一開始僅有B3棟2樓住戶反應有噪音問題，後來才有其
09 他戶反應，然當時並未請環保局進行專業之檢測，而係因住
10 戶反應，故而使用原告所出借之分貝機及手機下載APP進行
11 檢測，且依陳宇軒個人聽聞，系爭捲門之聲音很小，尚未到
12 噪音之程度，更可認被告所提檢測系爭捲門運作時之音量，
13 確未依噪音管制標準之相關規定進行，亦非一般人均認屬噪
14 音而逾越一般人客觀上社會生活所能容忍之標準。是被告辯
15 稱原告所提供之系爭捲門未符合約定使用、或通常使用之狀
16 態，難認有據。

17 5、綜合上述，被告未舉證原告所裝設之系爭捲門，運作時所發
18 出之聲響，已逾越一般人客觀上社會生活所能容忍之標準，
19 亦未舉證系爭捲門有何不符合系爭契約約定使用之情形，從
20 而，被告以此為由拒絕支付系爭契約第2條所約定之租金，
21 以系爭捲門未符合約定使用情形，故於110年12月17日向原
22 告表達拆除系爭捲門之意，後於同年月30日拆除之，並另以
23 111年8月17日民事答辯狀、111年9月26日民事答辯二狀之送
24 達，就系爭契約為終止之意思表示，即難認有理。

25 (四)被告另辯稱系爭契約第2條、第8條約定僅有原告得提前終止
26 契約、被告不得提前終止契約，違反消費者保護法第12條平
27 等互惠原則、顯失公平等語。惟系爭捲門既為被告社區所客
28 製化製作，其大小、高度等內容皆係符合被告社區車道出入
29 口之大小，倘任由被告可隨意終止租約，就原告而言，已施
30 作之系爭捲門尚難移至他處使用，對原告自屬不利，故兩造
31 於系爭契約第1條才約定，本契約之規定優先於民法租賃契

01 約之相關規定，此即為兩造於訂立系爭契約時，著眼於系爭
02 捲門之特性，故約定被告不得提前終止系爭契約之內容，難
03 認有何違反平等互惠原則或有顯失公平之情形。況系爭契約
04 第2條約定「除另有約定之事由外，承租人於租賃期間不得
05 終止契約」等語，已容許被告於另有約定之情形時，得主張
06 終止契約，並非一概不允許被告終止契約，亦難認前開條款
07 之約定有何違反平等互惠原則而有顯失公平之情形。

08 (五)至被告辯稱原告所提移位方案一次性給付30萬元，分期4年
09 總計46萬1,712元，利息高達23%，則系爭契約採取5年分期
10 給付，其中應即包含23%之利息，故原告請求之利息應扣除2
11 3%利息費用，否則即有不當重複計算等語。然此部分僅為原
12 告因應被告要求所提出設備移位方案之費用估計，後經被告
13 開會討論，決議為管委會要求原告盡速研擬其他改善方案，
14 以求能解決捲門運作噪音困擾問題等情，有被告第13屆管理
15 委員會第11次(110年5月份)例行會議記錄在卷可佐(見本院
16 卷一第151頁至第152頁)，故此部分僅係原告為配合被告要
17 求所提將系爭捲門移位之方案，並未經被告同意，亦難認與
18 系爭契約有何關聯，更難認有何利息重複計算之問題。至被
19 告辯稱原告請求之106萬8,000元，為系爭契約之剩餘租金，
20 非所失利益等語，原告取回系爭捲門後，並無減損其財產，
21 難認原告有何積極損害等語，雖提出照片為據(見本院卷一
22 第241頁至第246頁)，然從前開照片亦可知，系爭捲門係針
23 對被告社區出入口之長、寬、高而客製化製作，拆卸後尚難
24 任意移至他處使用，亦難認有其他社區願意承租使用他人已
25 使用拆卸過之捲門，是被告辯稱原告取回系爭捲門後並無減
26 損其財產、難認有何積極損害等語，難認有理。

27 (六)被告另辯稱系爭契約第8條約定之性質，應屬違約金之性
28 質，依民法第252條，應予酌減等語。然依兩造就系爭契約
29 之約定內容，係由原告為被告社區裝設系爭捲門，被告依系
30 爭契約所載租賃期間按月給付租金，原告則負責租賃期間內
31 系爭捲門之相關調整、檢查等維護保養服務，待租賃期間屆

01 滿、被告依系爭契約履行完畢後，系爭捲門之所有權即無條
02 件移轉予被告，且除另有約定外，被告於租賃期間不得終止
03 系爭契約，是從上開約定可知，系爭契約所約定之租金性
04 質，並非被告使用收益系爭捲門之代價，而係被告買受系爭
05 捲門、原告提供租賃期間系爭捲門維護保養服務費用之總
06 和，亦即為原告給付系爭捲門予被告、基於系爭契約所得請
07 求之「對待給付」，並非民法第250條所定契約當事人為確
08 保契約履行所約定債務人於何種債務不履行事由發生時，應
09 賠償之損害總額或懲罰性違約金性質，是法院自無從依民法
10 第252條規定為酌減，被告抗辯原告依系爭契約第8條之請
11 求，應依民法第252條酌減等語，難認可採。至被告另稱系
12 爭契約長達5年、金額達144萬元，已違反被告社區生活管理
13 規約、組織章程及社區管理費收支管理辦法之社區規約等
14 語，惟此部分不影響兩造間系爭契約之效力，亦難以被告簽
15 訂系爭契約有違反被告社區規約，即為有利被告之認定，被
16 告所述，難認有理。

17 (七)又依系爭契約第10條約定：「(遲延支付損害金)承租人若遲
18 延履行本契約第三條之付款義務時，承租人應支付自原應付
19 款日次日起至實際付款日止，按日以週年利率8.8%計算之遲
20 延利息。出租人就前項之請求不影響其得依本契約第九條所
21 得主張之權利」(見本院卷一第21頁、第39頁)。是依上開約
22 定，倘被告給付租金遲延，原告除得請求系爭契約第8條所
23 約定被告未付之租金，尚得請求遲延損害即民法第233條第1
24 項但書規定，即按約定利率即週年利率8.8%計算之遲延利
25 息，故原告請求被告給付以106萬8,000元為本金，及自起訴
26 狀繕本送達被告之翌日即111年6月28日起(見本院卷一第101
27 頁送達回證)，按週年利率8.8%計算之利息，依約洵屬有
28 據。至被告辯稱系爭第10條所約定之利息，前提在於原定租
29 金之付款，而原告請求既為違約金之性質，自非系爭契約第
30 10條之內容，自不得請求8.8%之違約金等語。惟原告請求被
31 告所給付者，為依系爭契約第8條所約定尚未給付予原告之

租金，非違約金之性質，已於前述，是此部分被告辯稱原告請求為違約金、不得依系爭契約第10條請求8.8%之違約金等語，自難認有理。

四、綜上所述，本件被告未舉證原告所提供之系爭捲門，有何未符合系爭契約所約定使用、或有何未符合一般通常效用之情形，故被告辯稱因系爭捲門產生噪音、解除系爭契約，故而拒絕給付租金等語，即難認有理。原告依系爭契約第8條，以被告遲延支付租金而終止系爭契約，並請求被告給付如附表所示之未付租金106萬8,000元，及依系爭契約第10條第1項約定，自111年6月28日起至清償日止，按週年利率8.8%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 5 月 30 日
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 112 年 5 月 30 日
書記官 李昱萱

附表：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

編號	契約編號	每期租金金額	剩餘未付期間	剩餘未付期數	剩餘未付金額
1	00000000Q08	1萬2,000元	111年2月15日起至114年10月4日止	44期	52萬8,000元
2	00000000Q02	1萬2,000元	111年2月起至114年11月22日止	45期	54萬元
合計					106萬8,000元