

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第605號

原告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 陳彥文

被告 金年華三溫暖有限公司

法定代理人 余文彬

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將公司登記所在地自門牌號碼臺北市○○區○○街00號地下1樓房屋辦理遷出登記。

二、被告應給付原告新臺幣7,581,531元，及自民國111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。

五、本判決於原告以新臺幣2,530,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣7,581,531元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

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項但書第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明第2項：「被告應給付原告新臺幣（下同）9,668,944元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息」，經多次變更，最終變更為：
02 「被告應給付原告10,054,283元，及其中9,668,944元自起
03 訴狀繕本送達翌日起，其中522,857元自訴之追加狀繕本送
04 達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院
05 卷第229頁），核與上開規定相符，應予准許。

06 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
07 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
08 造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：兩造於民國108年6月25日簽訂房屋租賃契約（下
11 稱系爭房屋租約）、停車位租賃契約（下稱車位租約），約
12 定由被告向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號地下1
13 樓房屋（下稱系爭房屋），租期自108年7月1日起至113年6
14 月30日止，共5年，每月租金442,900元（未稅），加計5%營
15 業稅為465,045元，被告已交付386萬元履約保證金；另約
16 定被告向伊承租同址地下2樓之車位9個（編號12、17、17
17 B、18、19、20、21、22、32），租期自108年7月1日起至11
18 3年6月30日止，共5年，每月租金共27,000元（未稅），加
19 計5%營業稅28,350元，被告已交付保證金108,000元，上開
20 租金由被告於每租賃年度首日交付該年度各期租金支票，供
21 伊按月提示兌現。詎伊提示租金支票時，自110年7月1日起
22 均遭銀行退票，伊發函並寄送存證信函催繳無果，並於111
23 年1月21日終止租約。被告已不知去向，迄今仍未辦理公司
24 遷出登記，爰依系爭房屋租約第12條第2項、民法第767條第
25 1項中段請求被告將公司所在地自系爭房屋辦理遷出登記。
26 又被告自110年7月1日起至111年1月21日終止租約日止，積
27 欠6個月又21日租金共3,294,605元，爰依系爭房屋租約第4
28 條、車位租約第4條、民法第421條、439條規定請求被告給
29 付租金3,294,605元；再依系爭房屋租約第13條第1項、車位
30 租約第9條第4項，請求被告給付租金遲延罰金，每逾1日按
31 應繳金額1/1000計算，共計382,839元；另依系爭房屋租約

第12條第2項、民法第179條規定請求被告給付系爭房屋回復原狀之費用5,853,982元；又依系爭房屋租約第7條、車位租約第6條、民法第179條規定請求返還代墊管理費、水電費、瓦斯費共522,857元。又被告繳付上開履約保證金，因被告違約經伊終止租約，伊依系爭房屋租約第13條第2項、車位租約第9條第1項沒收履約保證金3,968,000元作為懲罰性違約金等語。並聲明：(一)被告應將公司登記所在地自系爭房屋辦理遷出登記。(二)被告應給付原告10,054,283元，及其中9,668,944元自起訴狀繕本送達翌日起，其中522,857元自訴之追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋租約、車位租約是伊向別人頂讓，三溫暖也開了10幾年，伊不曉得有回復原狀約定；先前COVID-19疫情致營運困難，曾與原告協商暫停營運或終止租約，原告未拒絕，租約終止期間之租金，伊無需給付，亦不生遲延罰金問題；又承租時係以現況交屋，僅需以現況返還即可，無需騰空交付，原告主張僱工回復原狀費用並非可採，租賃關係處於暫停狀態，原告亦無僱工拆除必要，且僱工工項不明，費用明顯過高，不符市場行情；另伊並無營運，無需繳納水電、瓦斯費等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

(一)兩造間系爭房屋租約、車位租約何時終止？

按系爭房屋租約第13條第4項約定：「除本約定有約定外，甲、乙雙方於租賃期間內，均不得中途止約，否則視為違約，...」、第11條約定：「甲方（按即被告）有下列情形之一時，乙方（按即原告）得終止本約：(一)甲方欠繳租金或第7條應負擔之費用，經乙方以書面催告5日內，仍遲不繳付時。」、第14條約定：「(一)甲、乙雙方通訊處均以本約所載為準，如有變更應以雙掛號付足郵資之書面信函通知他方。

(二)雙方之郵件通知倘因遷址、拒收、招領逾期或其他郵局批

01 註之理由而送達不到者，均以郵局第1次投遞日期為送達日
02 期。」；另按車位租約第9條約定：「(一)租賃期間內，甲方
03 如有...或拖欠應付費用及租金等情事，且經乙方催告後7日
04 內仍未改正或履行者，乙方得終止租約，並沒收保證金及已
05 繳之未到期租金，且甲方應即時交還租賃物。(二)租賃期限屆
06 滿前甲方不得要求退租，否則已繳之未到期租金及保證金任
07 由乙方沒收。」、第10條約定：「(六)本約係甲方於108年7月
08 1日向乙方承租同棟大樓B1房屋所簽立之房屋租賃契約書之
09 附約，故倘若該房屋租賃契約書失效時，本約亦隨同失效，
10 房屋租賃契約書終止時，本約亦隨同終止。(八)甲乙雙方所為
11 之通知，均以書面按本約所載地址附郵為之。如地址有變
12 更，應即以雙掛號郵件通知他方，否則，如遭拒收或無法送
13 達而退回者，以郵局第1次投遞日期視為已送達日期。」。
14 查原告持被告開立110年7月至同年11月租金支票5紙經提示
15 卻遭銀行退票，原告以台北台塑郵局存證號碼001404存證信
16 函催告被告繳納租金無果，原告於111年1月18日以台北台塑
17 郵局存證號碼000057存證信函通知被告終止租約一節，有存
18 證信函2紙在卷可憑（見本院卷第51-63頁），被告亦不否認
19 有支票未兌現之情（見本院卷第293頁），則原告主張被告
20 未依約繳納租金而有違約情事，經催告仍未繳納，其依系爭
21 租約第11條第1項約定，終止系爭房屋租約、車位租約，自
22 屬有據。又前開存證信函係寄送租約所載系爭房屋即天津街
23 56號地下1樓地址，均遭郵局以「遷移新址不明」而退回，
24 依上開租約第14條第2項約定，應以郵局第1次投遞日期為送
25 達日期，而原告於111年1月21日收受退信，並以該日為送達
26 日期即終止租約日，亦屬可採。至被告雖主張其已告知原告
27 因疫情關係其與原告協商租約暫停或終止，原告並未拒絕云
28 云，並未舉證以實其說，難信為實。再依原告提出被告寄送
29 之通知書（見本院卷第161頁），可認被告以疫情無法恢復
30 營業，原告未減免租金為由，單方終止租約，然其終止行為
31 顯然違反系爭房屋租約第13條第4項租賃期間不得任意終止

租約之約定，則被告以上開理由單方終止行為，不生終止租約效力至明。

(二)關於請求被告遷出公司登記址部分：

原告主張租約終止後被告公司所在地仍設於臺北市○○區○○街00號地下1樓一情，有經濟部商工登記公示資料查詢服務可參（見本院卷第65頁），且被告之法定代理人余文彬於言詞辯論期日到庭為訴訟標的之認諾（見本院卷第294頁），依民事訴訟法第384條規定，此部分應本於被告認諾為其敗訴之判決。

(三)關於請求租金3,294,605元、遲延罰金382,839元部分：

1.原告主張被告積欠110年7月1日起至111年1月21日（租約終止日）止之租金共計3,294,605元【計算式：系爭房屋月租（含稅）465,045元＋車位月租（含稅）28,350元，合計每月租金493,395元；上開期間共計6月又21日， $493,395 \times 6 + 493,395 \times 21/31 = 3,294,605$ 元】，業據其提出系爭房屋租約、車位租約、存證信函2份為證（見本院卷第25-63頁），依系爭房屋租約第13條第2項約定，本件因被告違約在先，原告因而終止租約，被告就積欠租金、費用仍應如數繳清，則原告依系爭房屋租約第4條、車位租約第4條、民法第421條、439條規定請求被告給付積欠租金3,294,605元，自屬有據。

2.按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」、「債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金。」，民法第252條、第251條定有明文。此處之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，倘有過高，均有上開規定之適用。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事

實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事裁判參照）。至於當事人約定之違約金是否過高？如何之數額始屬相當？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（最高法院79年台上字第1915號民事判例、最高法院96年度台上字第107號民事裁判參照）。另按系爭房屋租約第13條約定：「(一)甲方對於應付之租金、費用及其他依本約所負之債務，倘逾期未付時，每逾1日應按應繳金額1/1000計算遲延罰金予乙方。」。查被告遲延給付租金，核屬金錢給付之債務不履行，對原告僅造成遲延利息之損害，次查臺灣銀行111年1月21日一年期定期存款固定利率為0.755%，機動利率為0.815%，然系爭房屋租約第13條第1項、車位租約第9條第4項竟約定「每逾1日應按應繳金額1/1000計算遲延罰金」，遠超過民法第205條最高利率（年息16%）之限制，其約定之遲延罰金相當於年利率36.5%（計算式： $1/1000 \times 365 \text{日} = 365/1000$ ），約為上開臺灣銀行定期存款利率之45倍，且遠高於法定年利率5%之7倍有餘，顯屬過高，應予酌減為年息5%，始為適當。是依此計算積欠租金之遲延罰金詳如附表所示，共計52,487元，則原告依爭房屋租約第13條第1項、車位租約第9條第4項請求被告給付52,487元，為有理由，逾此金額之請求，即屬無據，不應准許。

(四)關於請求回復原狀費用5,853,982元部分：

- 1.依系爭房屋租約第12條約定：「(二)租賃關係消滅時，除經乙方同意留置者外，甲方應於租期屆滿或終止契約之翌日，將租賃標的物回復原狀返還乙方（包括：甲方自行裝設之裝潢物或營業設備之拆除、人員車輛傢俱設備搬離、公司遷址及其他甲方於租賃期間內所添置物品拆除等），如有遺留物品，任由乙方依廢棄物處置，若屆期甲方不履行，乙方得雇工代為處理，其費用由甲方負擔。」
- 2.原告主張系爭房屋租約終止後，室內遺留被告之傢俱、裝潢

01 隔間、地板、水池，其雇工代為拆除、清運，支出費用共5,
02 853,982元（包括拆除復原工程4,179,100元、漏水修繕435,
03 000元、鋼筋除鏽工程95,000元、結構補強375,375元、管線
04 拆除370,000元）一節，業據提出拆除、清運工程估價單、
05 統一發票、工程驗收紀錄表、拆除復原工程竣工照片、防水
06 工程驗收紀錄表及照片、請款單、施工保固書、鋼筋除鏽工
07 程驗收紀錄表及照片、結構補強工程驗收紀錄表及照片、工
08 程保固切結、管線拆除修繕工程驗收單及照片等件為證（見
09 本院卷第67、163-217頁）。對比歷年系爭房屋租約（98年6
10 月、103年6月、1108年6月）均以同一份房屋平面圖為附件
11 （見本院卷第39、267、276頁），可知原告自98年間出租予
12 被告時之房屋現狀，並未包括被告承租後為營業增設之三溫
13 暖設備（如沐浴區、冷熱水池、整容區、指壓室、藥池、擦
14 背區、蒸氣室、美頭室、睡眠室、MTV休息區等），有金年
15 華健身廣場疏散方向及營業區域配置圖可參（見本院卷第27
16 7頁），原告終止租約後，被告並未依約將租賃物回復原
17 狀，則原告雇工代為拆除、清運，並就被告設置冷熱水池導
18 致房屋漏水、鋼筋生鏽進行回復修補，其依系爭房屋租約第
19 12條第2項、民法第179條規定請求被告給付支出回復原狀費
20 用5,853,982元，為有理由，應予准許。被告辯稱其向他人
21 頂讓未注意有回復原狀之約定云云，並非可採。

22 (五)關於代墊管理費、水電費、瓦斯費共522,857元部分：

23 原告主張其代墊租賃期間被告積欠電費57,607元（110年7
24 月、8月、9月）、管理費327,732元【110年6月至12月管理
25 費共299,450元、111年1月1日起至1月21日28,282元（=41,
26 750元×21/31）】、積欠自來水費而遭停水申請復水費用78,
27 126元、代墊瓦斯費及拆除被告申設之瓦斯管線費用59,392
28 元，以上共計522,857元，業據提出臺灣電力公司繳費證
29 明、親親大廈管委會公共管理費用分攤收繳單、自來水費繳
30 費憑證、瓦斯費、管理拆除費用繳費憑證（見本院卷第85-9
31 7頁、241-255頁），堪信為真，則其依系爭房屋租約第7

條、車位租約第6條、民法第179條規定，請求被告給付522,857元，為有理由，應予准許。被告空言其未營運無繳付義務云云，委無足採。

(六)關於履約保證金沒收部分：

原告固主張依系爭房屋租約第13條第2項、車位租約第9條第1項規定沒收被告繳付之履約保證金共3,968,000元（系爭房屋為386萬元、車位為108,000元）。本院審酌系爭房屋位於中山區天津街路段，坪數為554.87坪，屬大坪數地下室空間，因租金數額較高，承租客群有其侷限，車位出租較為容易，被告違約後造成原告無法依約收取租金之損害，與原告將上開全數履約保證金沒收，顯有落差，被告僅一部履行（租賃期間為5年，自108年7月計至111年1月終止，履約31個月）；另原告於租賃期間體諒被告經營不易，已減免109年8月1日起至109年12月31日共5個月被告應付全額租金，有協議書可參（見本院卷第219頁），佐以被告於租約消滅後未依約將系爭房屋回復原狀，原告僱工回復原狀額外花費時間約2至3個月，完工後其仍可將系爭房屋、車位另行出租他人獲取利益，系爭房屋租約、車位租約關於此部分之違約金確有過高，爰酌減此部分懲罰性違約金系爭房屋為4個月租金額即1,771,600元【=442,900元（未稅）×4月】、車位酌減為2個月租金額54,000元【=27,000元（未稅）×2月】，合計違約金為1,825,600元，逾此範圍之違約金沒收，即屬無據。被告交付之履約保證金3,968,000元扣除違約金數額1,825,600元，尚餘2,142,400元。

(七)依上，原告得請求被告給付金額為9,723,931元（積欠租金3,294,605元＋積欠租金之遲延罰金52,487元＋回復原狀費用5,853,982元＋代墊管理費、水電費、瓦斯費522,857元），扣除所餘履約保證金2,142,400元，被告仍需給付原告7,581,531元，逾此範圍之其餘請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭房屋租約第12條第2項、民法第767條第1項中段請求被告將公司所在地自系爭房屋辦理遷出登

01 記；依系爭房屋租約第4條、車位租約第4條、民法第421
02 條、439條規定請求被告給付租金3,294,605元；依系爭房屋
03 租約第13條第1項、車位租約第9條第4項請求被告給付遲延
04 罰金52,487元；依系爭房屋租約第12條第2項、民法第179條
05 規定請求被告給付系爭房屋回復原狀之費用5,853,982元；
06 依系爭房屋租約第7條、車位租約第6條、民法第179條規定
07 請求返還代墊管理費、水電費、瓦斯費共522,857元，均屬
08 有據，扣除所餘履約保證金2,142,400元，原告請求被告給
09 付7,581,531元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月18日
10 （見本院卷第125頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息
11 為有理由，應予准許；逾上開範圍所為之請求，為無理由，
12 應予駁回。

13 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
14 當擔保金額，准予宣告假執行；並依職權宣告被告如預供擔
15 保後得免為假執行。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
17 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

20 民事第八庭 法 官 張瓊華

21 上列正本係照原本作成。

22 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
23 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
24 審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

26 書記官 邱美榕

27 附表：

28

積欠租金月 份	付款日	遲延天數 (計至) 111.1.21	租金數額	遲延罰金以年息5%計 算(元以下四捨五 入)

(續上頁)

01

110.7	110.7.1	204	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 204 / 365 = 13788$
110.8	110.8.1	173	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 173 / 365 = 11693$
110.9	110.9.1	142	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 142 / 365 = 9598$
110.10	110.10.1	112	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 112 / 365 = 7570$
110.11	110.11.1	81	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 81 / 365 = 5475$
110.12	110.12.1	51	493,395元	$493,395 \times 0.05 \times 51 / 365 = 3447$
111.1.1-11 1.1.21	111.1.1	20	334,235元	$334,235 \text{ 元} \times 0.05 \times 20 / 365 = 916$
				共計：52487元