

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第787號

原告 大都會國際家具館股份有限公司

法定代理人 張文豐 同上

訴訟代理人 張寧洲律師

陳佳雯律師

被告 中國農業科技股份有限公司

法定代理人 江道生

訴訟代理人 姚文勝律師

趙子澄律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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3款定有明文。查，原告起訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）1639萬1124元及自起訴繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第9頁）；嗣變更第一項聲明請求金額為1600萬8154元等語（見本院卷第169頁）。原告上開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國109年5月12日簽署房屋租賃合約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租坐落門牌號碼臺

01 北市○○區○○路00號1樓（部分）、臺北市○○區○○路0  
02 0號地下一樓（部分）、臺北市○○區○○路00號地下二樓  
03 （部分）之房屋（下稱系爭房屋）作為家具賣場使用（原告  
04 再將系爭房屋分區轉租其他家具業者，下稱次承租人），約  
05 定租賃期限為109年5月1日至119年12月31日，每月租金為40  
06 2萬1186元（含稅），並約定自109年5月1日起至同年12月31  
07 日為裝潢免租期。詎被告於000年00月間未經原告同意之情  
08 形下，擅自(一)封閉系爭房屋一樓之貨梯，致使次承租人僅能  
09 將貨物載至地下二樓停車場下貨，再從地下二樓將貨物送至  
10 地下一樓之賣場，嚴重影響次承租人進出貨之方式與時間；  
11 (二)將系爭房屋地下一樓之樓梯口周圍以木板加以隔間，致使  
12 原本開放之樓梯口變成封閉之樓梯間，壓縮樓梯口周圍之開  
13 放空間，因而次承租人自樓梯口旁邊之貨梯進出貨時，運貨  
14 通道變成狹窄不堪，嚴重影響大型家具之進出貨時間，亦增  
15 加大型家具因碰撞隔間而毀損之風險；(三)以鐵門封閉系爭房  
16 屋地下二樓原本之停車場入口，致使原告原本懸掛於停車場  
17 內之招牌完全失去招攬顧客之作用，且被告將系爭房屋地下  
18 二樓之樓梯口周圍以木板加以隔間，致使原本開放之樓梯口  
19 變成封閉之樓梯間並嚴重壓縮樓梯口旁之車道寬度，令次承  
20 租人之大型貨物難以出入。原告因武漢肺炎之肆虐導致系爭  
21 房屋（即家具賣場）之來客量大幅縮減，加以被告擅自變更  
22 系爭房屋之格局與動線，嚴重影響次承租人之營業，次承租  
23 人紛紛向原告退租，原告為避免虧損繼續擴大，不得已與被  
24 告協議提前終止租約，並於111年2月21日將系爭房屋騰空交  
25 還被告，兩造既已於111年2月21日合意終止系爭租約，被告  
26 即無理由收取111年2月21日至28日共八日之租金107萬2320  
27 元（日租金為13萬4040元），原告受被告人員詐欺，誤以為  
28 多付之7日租金日後可與退還之保證金一起退還，且為避免  
29 遭被告對原告為強制執行政程序，始開立2月之全月租金支票  
30 交予被告，自得依民法第92條規定，撤銷受詐欺所為之意思  
31 表示，爰以準備書狀繕本送達被告作為撤銷給付2月份全月

01 租金支票予被告之意思表示，原告受詐欺之意思表示既已撤  
02 銷，被告收受2月之全月之租金即欠缺法律上依據，原告自  
03 得請求返還。又原告係因疫情影響及上開可歸責於被告之因  
04 素方不得不終止租約，並非無故終止租約，且依據內政部公  
05 布之租賃契約範本，提前終止租約之違約金至多僅能約定2  
06 個月之租額，故原告提前終止系爭租約之違約金應酌減至2  
07 個月租金之數額即804萬2372元為宜(計算式：402萬1186元×  
08 2=804萬2372元)，被告收取原告前已繳納之1148萬9103元  
09 之租賃保證金及面額為1148萬9103元之保證票合計2297萬82  
10 06元作為違約金，顯溢收1493萬5834元，被告上開溢收租金  
11 及溢收違約金計1600萬8154元，均無法律上原因而受有利益  
12 並致原告因此受有損害，為此，爰依民法第179規定，請求  
13 被告返還等語。並聲明：(一)被告應給付原告1600萬8154元及  
14 自本件起訴繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算  
15 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

## 16 二、被告則以：

17 (一)原告於被告給予之免租裝潢期間內之109年9月17日開幕營  
18 運，並向被告無償借用東興路45號地下2樓B3部分(期間自10  
19 9年9月17日起至同年10月16日止)。於系爭租約履行期間，  
20 原告於110年6月12日向被告表示因疫情因素造成該公司金流  
21 困難，並請求被告減免部分租金，被告同意就系爭45號地下  
22 1樓房屋部分減免租金10%，期間自110年6月1日起至同年11  
23 月30日止，共計6個月。原告另於000年0月間再次請求被告  
24 減免租金，被告同意就系爭45號地下1樓房屋部分之租金再  
25 減免至20%，期間自110年9月1日起至同年12月31日止，原  
26 告復於000年0月間因財務因素向被告之法定代理人無息商借  
27 250萬元，被告之法定代理人亦開立支票2張以交付借款予原  
28 告，以共體時艱。

29 (二)被告因就系爭房屋位處大樓之臺北市信義區逸仙段2703、26  
30 92、2681、2670、2758、2759等建號建物辦理使用執照變更  
31 及相關室內裝修，被告於室內竣工查驗前、後雖曾暫時針對

01 原告所承租房屋之部分位置進行臨時封閉、裝設隔間或鐵捲  
02 門更新等工程；但此不僅經原告同意，且時間均屬短暫，並  
03 於室內裝修查驗完成後即拆除，而無礙原告營業，原告更未  
04 曾對此有所異議。

05 (三)原告於110年12月30日發函請求被告出面協調提前終止系爭  
06 租約事宜，經兩造於111年1月6日開會協調後，原告單方告  
07 知將於111年1月31日結束營業，並於同年2月28日提前終止  
08 系爭租約並騰空返還系爭房屋。被告即於111年1月12日以台  
09 北西松郵局107號存證信函（下稱107號存證信函）通知原告  
10 提前終止系爭租約應依系爭租約第11條第1項約定賠償相當  
11 於6個月當時租金額之違約金，被告雖配合原告於111年2月2  
12 1日完成系爭房屋之點交，然原告仍應給付111年2月份全額  
13 租金，原告因此交付111年1、2月份之租金支票予被告，況  
14 依民法第180條第3款規定，原告明知無給付義務仍為給付，  
15 即不得請求返還。被告並依系爭租約第11條第1項、第12條  
16 第3項約定，將原告於系爭租約簽訂時所交付之租賃保證金  
17 現金1148萬9103元及保證票兌現，總計2297萬8206元，以此  
18 抵扣原告所應賠償之違約金2412萬7116元，而原告於點交當  
19 日未曾主張應返還租金或酌減違約金。原告向被告承租系爭  
20 房屋作為營業使用，並非「住宅租賃定型化契約應記載及不  
21 得記載事項」之適用範圍，且內政部所公布之房屋租賃契約  
22 範本，僅係供參考使用，並非任何房屋租賃均應受該範本之  
23 拘束，原告主張本件應比照內政部公布之房屋租賃契約參考  
24 範本第11條約定，最高僅能收取2個月租額之違約金云云，  
25 毫無道理。況被告於系爭租約履行期間，因原告提前營業、  
26 無償租借場地、疫情期間減免租金及相關借貸利益損失，乃  
27 至於系爭租約終止後之所失預期利益，被告至少蒙受5031萬  
28 1659元之損失，遠大於原告遭沒收違約金之數額2297萬8206  
29 元，是本件違約金並無過高之情事，原告請求酌減違約金，  
30 不應准許等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均  
31 駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)兩造係於109年5月12日簽訂系爭租約，約定由被告將系爭房  
03 屋出租原告，期間自109年5月1日起至119年12月31日止共計  
04 10年7月，每月租金為402萬1186元(含稅)，且被告同意給  
05 予原告8個月之免租裝潢期(期間自109年5月1日起至同年12  
06 月31日止)。

07 (二)原告於000年0月間請求被告減免租金，而被告同意就系爭45  
08 號地下1樓房屋部分，自110年6月1日起至同年11月30日止  
09 (期間共計6個月)，減免租金10%，每月減租36萬9820  
10 元。

11 (三)原告復於000年0月間請求被告再予減租，而被告同意就系爭  
12 45號地下1樓房屋部分，自110年9月1日起至同年12月31日止  
13 (期間共計5個月)，再減免租金至20%，每月減租73萬964  
14 0元。

15 (四)原告於111年1月6日會議當場告知被告將於111年1月31日結  
16 束營業，並於同年2月28日片面提前終止系爭租約，被告於1  
17 11年1月12日以107號存證信函將前述會議內容通知原告，原  
18 告並無任何反對意見。

19 (五)原告於111年2月21日將系爭房屋點交返還被告，兩造於當日  
20 簽訂點交確認書，原告並交付111年1、2月份之租金支票予  
21 被告收執，且經被告兌現。

22 (六)被告已沒收原告交付之2297萬8206元租賃保證金(即系爭租  
23 約第4條第1項記載之1148萬9103元之租賃保證金及面額為11  
24 48萬9103元之保證支票)。

25 四、兩造爭執事項：

26 (一)系爭租約係由原告單方提前終止租約，或雙方合意終止租  
27 約？系爭租約之提前終止日為何？

28 (二)原告請求被告返還111年2月21日至28日之租金107萬2320  
29 元，是否有理？

30 (三)原告請求酌減違約金至804萬2372元，並請求被告返還1493  
31 萬5834元，是否有理？

01 五、得心證之理由：

02 (一)系爭租約係由原告單方提前終止租約，或雙方合意終止租  
03 約？系爭租約之提前終止日為何？

04 1.按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使  
05 原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原  
06 有之契約（第一次之契約），屬另一次契約行為，於兩造終  
07 止契約意思表示合致時，始發生終止之效力。而契約終止權  
08 之行使，係當事人之一方行使約定或法定終止權，使原屬有  
09 效之契約向將來歸於無效，屬單獨行為，其發生效力與否，  
10 端視有無約定或法定終止之事由存在，既無待他方當事人之  
11 承諾，自不因他方當事人之同意或未為反對之意思表示而成  
12 為合意終止（最高法院94年度台上字第1594號判決意旨參  
13 照）。

14 2.查：

15 (1)系爭租約之租賃期間自109年5月1日起至119年12月31日止，  
16 故系爭租約自屬有定期限之租賃；又系爭租約第11條第1項  
17 後段約定：「若乙方（即原告）在本租約租期未滿時擬提前  
18 終止本租約者，則應由乙方賠償甲方（即被告）相當於6個  
19 月當時租金額之違約金。」（見本院卷第28頁），足見兩造  
20 確有約定於租賃期限屆滿前，原告有提前終止租約之權利，  
21 而此約定終止權之行使屬單獨行為，即賦予一方當事人得依  
22 其單方之意思表示，使法律關係之效力得以消滅，不需徵得  
23 另一方當事人同意。

24 (2)原告於111年1月6日會議當場告知被告將於111年1月31日結  
25 束營業，並於同年2月28日片面提前終止系爭租約，被告以1  
26 07號存證信函將前述會議內容通知原告，原告並無任何反對  
27 意見（見不爭執事項(四)），是原告所為系爭租約提前於111  
28 年2月28日終止之意思表示已於111年1月6日到達被告而發生  
29 效力，依前揭說明，堪認系爭租約乃係承租人即原告因一己  
30 之原因而對被告為終止權之行使，自屬於單獨行為，不因他  
31 方同意或反對而成為合意終止契約。而被告於107號存證信

01 函並已表示將依系爭租約第11條第1項後段請求原告賠償相  
02 當於6個月當時租金額之違約金，益證被告無與原告合意終  
03 止契約之意思。是系爭租約經原告單方終止，並以111年2月  
04 28日為系爭租約之終止日，應堪認定。

05 (3)原告雖主張其於111年2月21日將系爭房屋騰空返還被告，兩  
06 造於當日簽訂點交確認書，兩造已合意以111年2月21日系爭  
07 租約終止日等語。然被告於111年1月12日以107號存證信函  
08 向原告確認系爭租約終止日為111年2月28日之事，原告並無  
09 意見，已如前述，縱兩造針對終止系爭租約乙事再於111年1  
10 月16日、111年1月20日召開2次會議商談，亦未見原告有何  
11 變更系爭租約終止日期之意，且最後兩造並未達成任何結  
12 論，況原告擬於何日點交返還系爭房屋予被告，此與原告擬  
13 承租系爭房屋至何日，係屬二事，不得混為一談，是原告主  
14 張兩造已於111年2月21日合意終止系爭租約，系爭租約應係  
15 於111年2月21日消滅云云，洵無足採。

16 (二)原告請求被告返還111年2月21日至28日之租金107萬2320  
17 元，是否有理？

18 系爭租約係於111年2月28日經原告單方終止而消滅，業經認定  
19 如前，是承租人即原告本即有依約給付2月份租金之義務，  
20 原告主張受詐欺而為給付，顯非可採。又原告擬於何日點交  
21 返還系爭房屋予被告，與原告擬承租系爭房屋至何日，係屬  
22 二事，亦如前述，是縱原告提前於111年2月21日將系爭房屋  
23 點交返還被告，僅能視為原告提前放棄合法使用收益系爭房  
24 屋之權利，無礙原告於系爭租約存續期間，依約應按月給付  
25 當月租金全額之認定，被告收取原告交付之2月份租金有法  
26 律上原因，原告主張被告溢收111年2月21日至28日之租金10  
27 7萬2320元，構成不當得利並請求返還，自屬無據。

28 (三)原告請求酌減違約金至804萬2372元，並請求被告返還1493  
29 萬5834元，是否有理？

30 1.查系爭租約第11條第1項後段約定：「若乙方（即原告）在  
31 本租約租期未滿時擬提前終止本租約者，則應由乙方賠償甲

01 方（即被告）相當於6個月當時租金額之違約金。」、第12  
02 條第3項約定：「凡本租約中所約定應由乙方負擔之違約  
03 金、損害賠償金或其他相關費用，甲方均得優先自押租保證  
04 金中扣抵，乙方絕無異議。」，原告於系爭租約租期未滿時  
05 提前於111年2月28日終止系爭租約，如前論述，被告自得本  
06 於上開約定請求原告賠償相當於6個月當時租金額之違約金  
07 並優先自押租保證金扣抵，而依系爭租約約定，系爭房屋每  
08 月租金為402萬1186元(含稅)，6個月租金即為2412萬7116  
09 元，故被告以原告簽訂系爭租約時所交付之租賃保證金現金  
10 1148萬9103元及面額為1148萬9103元之保證支票扣抵原告所  
11 應賠償之違約金，自屬有據。

12 2.原告雖主張其係受疫情影響及被告於原告承租系爭房屋之期  
13 間，曾長期封閉系爭房屋一樓之貨梯、將系爭地下一樓及地  
14 下二樓之樓梯口以木板隔間封閉、以鐵門封閉系爭房屋地下  
15 二樓之停車場入口，嚴重影響系爭房屋即家具賣場之使用動  
16 線，致使部分次承租人向原告退租等可歸責於被告之事由，  
17 而不得已提前終止系爭租約，被告收取之違約金已逾內政部  
18 公布之租賃契約範本規定之2個月租額，故請求酌減違約金  
19 云云，然：

20 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第  
21 252條定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債  
22 務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履  
23 行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害  
24 賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號  
25 判決意旨參照）。次按違約金之約定，為當事人契約自由、  
26 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之  
27 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客  
28 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主  
29 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  
30 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  
31 至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金



01 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘  
02 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  
03 求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分  
04 攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩  
05 序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參  
06 照）。

07 (2)原告所舉被告未經原告同意，擅自變更系爭房屋，嚴重影響  
08 原告使用系爭房屋等情，未見原告舉證以實其說，原告固提  
09 出數幀照片為據，然業經被告抗辯於室內裝修查驗完成即11  
10 0年11月26日後即拆除，無礙原告營業，並有臺北市建築師  
11 公會112年10月19日112□會字第2534號函、臺北市政府都市  
12 發展局113年1月5日北市都授建字第1123076250號函說明臺  
13 北市建築師公會已於110年11月26日派員至系爭房屋辦理室  
14 內裝修竣工查驗1次等語在卷可稽（見本院卷第353、371  
15 頁），佐以原告於111年1月6日、111年1月16日、111年1月2  
16 0日兩造針對終止系爭租約乙事召開會議商談，原告均未曾  
17 向被告反映原告使用系爭房屋受被告室內裝修影響，反屢稱  
18 係其自身經營不善而欲提前終止系爭租約，其自知理虧等  
19 情，亦有上開會議錄音譯文在卷可稽（見本院卷第271至307  
20 頁），足見原告單方終止系爭租約之原因實與被告於系爭房  
21 屋進行相關室內裝修無涉，原告據此主張違約金應予酌減，  
22 實屬無由。

23 (3)又原告向被告承租系爭房屋係作為營業使用，並非內政部公  
24 告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用  
25 範圍。至於內政部所公布之房屋租賃契約範本，也僅係供參  
26 考使用而已，並非任何房屋租賃均應受該範本之拘束。新冠  
27 肺炎疫情係於000年0月間開始流行，而原告承租系爭房屋  
28 時，已經處於疫情流行期間，是原告早於承租系爭房屋之  
29 前，應已通盤衡量及評估其未來營運狀況、該公司之經濟能  
30 力及履約意願等情形下，方與被告簽訂系爭租約，並要求承  
31 租系爭房屋長達約10年7月，且作成系爭租約第11條第1項約

01 定，考量原告出於契約自由、私法自治原則為上開違約金之  
02 約定，其於訂約時既已審慎評估履約能力，本諸自由意識及  
03 平等地位自主決定，自應受該違約金約定之拘束。

04 (4)又按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該  
05 違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總  
06 額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，  
07 並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關  
08 於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規  
09 定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益  
10 (民法第二百十六條第一項參照)，故法院對於損害賠償額  
11 預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損  
12 害(所失利益)，作為主要之考量因素，以酌定其所約定之  
13 違約金是否過高(最高法院105年度台上字第2289號、107年  
14 度台上字第1038號民事判決意旨參照)。系爭租約第11條第  
15 1項後段所稱違約金，並未明定為懲罰性質之違約金，應屬  
16 賠償總額預定性質之違約金，此為兩造所不爭，而損害賠償  
17 額預定之違約金是否有過高情事，應以一般客觀事實、社會  
18 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能如期履行債務  
19 時，債權人可得享受之一切利益，以為酌定標準。本院審酌  
20 系爭租約屬定期租賃契約，若因承租人因素提前終止租約，  
21 出租人將喪失可期待之租金收益，系爭房屋自原告單方終止  
22 租約後，迄至原告提起本件訴訟時，均尚未能順利再行出  
23 租，被告受有9個月租金損失即3619萬0674元，業經被告陳  
24 報在卷，被告所受損失遠大於原告遭沒收之違約金數額2297  
25 萬8206元，並無違約金過高情事，原告請求酌減違約金，自  
26 無可採。

27 3.從而，被告向原告收取違約金2297萬8206元，有法律上原  
28 因，原告主張被告溢收違約金1493萬5,834元，構成不當得  
29 利並請求返還，亦屬無據。

30 六、綜上所述，被告向原告收取系爭租約約定之租金、違約金，  
31 具有法律上原因，並非不當得利，故原告依不當得利法律關

01 係，請求被告給付1600萬8154元，及自起訴狀繕本送達翌日  
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁  
03 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁  
04 回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均  
06 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日  
09 民事第一庭 法官 熊志強

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日  
14 書記官 蔡斐雯