

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2214號

原告 僑聯實業股份有限公司

法定代理人 蔡永年

訴訟代理人 許哲仁律師

被告 帝一燒烤餐坊即陸淑貞

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國112年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣484,491元，及自民國112年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 三、本判決主文第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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。查兩造訂立「住宅租賃契約書」（下稱系爭租賃契約）第10條第9款約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院（本院卷第42頁），故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

- （一）兩造於民國110年6月16日訂立系爭租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定被告承租臺中山區長春路103號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自110年7月1日至113年6月30日，被告應於

01 每月1日前給付月租新臺幣（下同）65,000元，押金為相當
02 於2個月租金，電費由被告負擔。

03 （二）詎被告於111年3月29日給付111年2月份租金後，未再繳付自
04 111年3月起之月租。經原告以111年6月30日函（下稱系爭催
05 告函）催告被告於函到後10日內給付租金，並表示如未獲清
06 償即以該函為終止契約意思表示等語，已於111年7月5日寄
07 達被告所留新北市三重區地址，被告仍未依限清償，系爭租
08 約即於111年7月15日生終止效力。嗣原告對被告起訴請求遷
09 讓房屋等事項，經本院於111年11月2日以111年度北司簡調
10 字第1776號遷讓房屋等事件成立調解，內容有：確認於調解
11 成立時系爭房屋已返還原告。但兩造就其他未成立調解之金
12 錢給付請求事項，原告仍得依系爭租約第3條第1項約定，請
13 求被告給付111年3月1日至同年7月15日共4個月又15日之租
14 金；就被告遲延給付月租致原告終止契約之違約行為，依系
15 爭租約第9條第3款約定，請求被告給付按月租一倍計算之違
16 約金130,000元；據上揭調解內容所認返還房屋之日期即111
17 年11月2日，就原告終止契約後被告未即交還系爭房屋之111
18 年7月16日至111年11月2日共3個月又17日期間，依系爭租約
19 第9條第2項約定，請求被告給付按月租一倍計算之違約金46
20 1,290元；就原告為處理涉訟所支付之律師費共79,000元，
21 依系爭租約第10條第14款約定請求被告賠償之；就約定應由
22 被告負擔之2筆電費2,754元、10,640元，原告代為繳納，而
23 得依民法第176條無因管理、民法第179條不當得利等規定，
24 請求被告償還或返還之。又因被告有先給付押金130,000
25 元，原告同意在本件被告得以之抵繳。

26 （三）爰聲明：

27 1. 被告應給付原告975,135元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
28 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

29 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告答辯則以：

31 （一）兩造有訂立系爭租約，但因110年12月起發生疫情，被告經

營餐飲業有困難，致自111年3月起欠租，但有押金可供抵繳，嗣有訴外人前來表示要頂讓，但原告不同意，還要求被告多付一個月違約金65,000元，致頂讓之事談不成，被告不得已決定結束營業，於同年4月告知原告要把鑰匙交還，但原告人員不收，說要找律師與被告連絡，即無下文，被告始於111年5月起遷離，並將鑰匙留在屋內，所以本件返還系爭房屋日期並非原告主張之111年11月2日。被告否認原告得請求律師費及違約金，且原告請求之違約金過高。被告願給付電費部分費用13,394元。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：原告主張兩造訂立系爭租約，被告自111年3月起即未繳納月租，原告終止租約時，尚有被告已付之押金130,000元未行抵扣，原告已先代被告繳納其應負擔之電費共13,394元等情，被告並不爭執(本院卷第136、133、120、134頁)，且有系爭租約在卷可稽(本院卷第365頁)，堪信為實。

四、得心證之理由：

(一)有關舉證責任：按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。又「承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。」「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」民法第439條前段、第450條第1項、第455條前段定有明文。而所謂返還租賃物，當係指依債務本旨向出租人移轉租賃物之占有而言。民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力，如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務（最高法院73年度台上字第4363號判決意旨參照）。原告主張被告自111年3月起欠繳租金，系爭租約於111年7月15日終止，被告於111年11月2日交還系爭房屋，應依約給付終止前所欠租金291,451元，給付欠租行為所生違約金130,000元，給付租約終止後遲延返還系爭房屋之違

01 約金461,290元，償還或返還原告代付之電費13,394元，賠
02 償原告涉訟支出之律師費79,000元等語，被告否認之，並以
03 前詞置辯，依上揭說明，應由原告先就租約終止之有利事實
04 負舉證之責，由被告就已於111年5月返還系爭房屋之有利事
05 實負舉證之責。

06 (二)有關租金291,451元部分：

07 1. 按民法第440條第1項、第2項規定：「承租人租金支付有遲
08 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租
09 人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」「租賃物為
10 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項
11 之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應
12 於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」又系爭租約第3
13 條約定承租人（即被告）每月租金為65,000元，於每月1日
14 前支付(本院卷第40頁)。第7條第1項、第3項約定系爭房屋
15 供營業（餐飲）使用，承租人於租賃期滿應立即將房屋遷讓
16 交還。第9條第1項約定承租人拖欠租金達14日以上，且其租
17 金如係約定於每期開始支付者，並應於遲延給付逾14日，經
18 出租人寄催交租金期限信仍不支付時，不待租賃期限屆滿，
19 出租人得終止租約。第10條第5項約定，兩造就本合約有關
20 履約事項之通知、催告送達或為任何意思表示，均以本合約
21 之所載地址為準，若有送達不到或退件者，悉以第一次郵寄
22 日期為合法送達日期，雙方均無異議，其後本合約所載之地
23 址如有變更應以書面通知他方(本院卷第42頁)等語，有該契
24 約在卷可稽。合先敘明。

25 2. 查原告主張被告自111年3月起迄今仍有租金未清償等語，被
26 告亦自認有此事實，有被告112年7月14日答辯狀在卷可稽
27 (本院卷第136頁)。而原告主張其於111年6月30日以樹林大
28 同郵局000068號存證件函催告被告於函到10日內清償所欠之
29 4個月租金，逾期未清償即為終止系爭租約之意思表示等
30 語，復提出該存證信函及其國內各類掛號郵件執據、寄送資
31 料等件為證(本院卷第46至49、50、52、54、56、58至61

頁)，堪認原告於被告拖欠租金達4個月後，有依系爭租約第9條第1項約定限期催告履行，原告所為終止系爭租約之意思表示，並於111年7月4日寄至被告留存系爭租約所載之新北市○○區○○路0段000巷00號2樓地址時，依第10條第5項約定，生送達效力，再因被告未依限清償，致10日後之111年7月5日發生終止租約之效力，合於民法第440條第2項之規定。從而，原告主張被告應給付租約終止前之111年3月1日至同年7月15日共4個月又15日之租金（計算式：65,000元×（4個月+15/31比例）=291,451元）等語，合於依系爭租約第3條第1項約定，為有理由，應予許可。

（三）有關賠償律師費79,000元部分：

查系爭租約第10條第14項約定承租人（即被告）若有違約之情事，致損害出租人權益時，願賠償出租人之損害及因支付涉及之訴訟費、律師費或其他相關費用等語（本院卷第44頁）。而原告主張其因被告違約而支付律師費79,000元，被告應予賠償部分，被告雖否認之，惟查原告已提出龍吟法律事務所許哲仁律師111年5月26日、111年8月18日律師公費收據2件為證，其金額共計79,000元，且收據有載明該所律師受託出具律師函、辦理對本件被告起訴遷讓房屋、給付租金事件等情，核與原告所提上揭存證信函所附律師函（本院卷第48頁）、許哲仁律師出席上述調解筆錄內容（本院卷第36頁）大致相符，堪認原告確有因被告違約而委任律師及支付費用之事實，其依系爭租約第10條第14項約定請求被告賠償79,000元，為有理由，應予許可。

（四）有關原告代付電費13,394元部分：

1. 按民法第172條規定：「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。」第176條第1項規定：「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔

之債務，或賠償其損害。」第179條規定：「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。」

2. 查系爭租約第5條約定租賃期間，電費由承租人即被告負擔等語(本院卷第40頁)。而原告主張被告依約應負擔此部分費用，其得依無因管理、不當得利規定請求被告償還或返還之，被告並不爭執，辯稱願給付此部分金錢等語(本院卷第134頁)，堪認原告墊付電費之行為，屬民法第172條所定之無因管理，得依民法第176條第1項適法無因管理之規定，請求被告償還該費用；原告亦得就被告無法律原因而免自行給付電費所受利益，致原告受有財產減少之損害，依民法第179條規定請求被告返還之。是此部分原告之請求，於法有據，均有理由，應予許可。

(五)有關違約金130,000元、461,290元部分：

1. 按民法第250條規定：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。(第1項)違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。(第2項)」民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」而「違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一

01 審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害
02 賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準
03 各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，
04 自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額
05 若干之判斷。」有最高法院109年度台上字第1013號判決意
06 旨可參。

07 2. 原告主張其得依系爭租約第9條第2項、第3項約定請求被告
08 給付違約金各461,290元、130,000元部分(本院卷第22頁)，
09 被告否認之，辯稱伊已於111年5月間遷離，且違約金過高等
10 語。經查，

11 (1)系爭租約第9條第2項約定「承租人於終止租約或租賃期
12 (滿)不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，承租
13 人應支付按房租壹陪計算之違約金」，第9條第3項前段約定
14 「承租人如違反法令或契約致出租人終止租約時，承租應支
15 付出租人房租壹倍計算之違約金」，堪認原告確有請求承租
16 人給付違約金之依據。而第9條第3項約定涉及被告不於適當
17 時期履行交還房屋之債務，依民法第250條第2項後段規定，
18 視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠
19 償總額。第9條第2項約定僅泛稱違約即應付違約金，依民法
20 第250條第2項後段規定，視為因不履行而生損害之賠償總
21 額。

22 (2)次查被告辯稱其於111年5月間以將鑰匙放在系爭房屋內之方
23 式交還等語，但原告否認之(本院卷第169頁)，主張應以調
24 解成立所認之111年11月2日為交還日等語。按系爭租約第10
25 條第12項約定承租人應於租約終止時返還鑰匙，第8條第3項
26 約定承租人返還系爭房屋時應負責回復原狀。而觀諸原告所
27 提111年5月3日至111年5月31日被告之子與原告會計小姐呂
28 惠萍LINE對話記錄內容，查無提及被告如何交還鑰匙之事
29 (本院卷第160至164頁)。而依原告所提調解期間之現場相片
30 12幀(本院卷第150至154頁)可知，被告仍遺留相當物品在現
31 場未作清運，並未依約回復原狀，此二證據資料均難憑認被

告有依約辦理回復原狀或交還鑰匙之行為。縱被告辯稱有將鑰匙於屋內等語，惟依前揭說明，僅能認屬拋棄其占有，不能認已履行交付鑰匙或房屋之義務，此部分被告容有誤解。此外，被告就其已於111年5月間交還鑰匙及房屋之事實，即無提出其他證據以實其說，所辯難以採認。是原告主張應依上揭調解成立內容以111年11月2日為被告交還系爭房屋之日，應屬可採。

(3)從而，有關被告辯稱違約金過高部分，本院依上揭說明，審酌被告雖稱其前因110年疫情致經營餐飲業有困難，已無能為繼等語，固有所憑，但被告於無意續租及終止租約時，仍有遵守合約給付租金及交還房屋之義務，否則將致原告無法取得租金或無法使用房屋收益之損害，原告自有主張給付違約金之事由。惟因系爭租約於原告終止時，仍未逾原訂租期，如被告有按時給付租金，原告客觀上可得利益為每月租金65,000元，且被告交還房屋之日期仍在契約原訂租期之事實，已認定如上，原告客觀上所受損害仍未逾每月租金65,000元範圍，期間為111年7月16日至同年11月2日即3個月又17日，金額計為230,645元（計算式： $65000 \times (3 + 17/31) = 230,645$ 元），爰依民法第252條規定，酌減原告此部分全部得請求之違約金總額至230,645元，逾此範圍之請求為無理由，不能准許。

(六)依上，原告得請求被告給付所欠租金291,452、償還電費13,394元、賠償律師費79000元、給付違約金共230,645元，並再扣除被告已付之押金130,000元後（本院卷第120頁），原告尚得請求被告給付484,491元（計算式： $291,452 + 230,645 + 2754 + 10640 + 79,000 - 130,000 = 484,491$ ）。原告就此部分併請求被告給付自起訴狀繕本送達（送達證書參本院卷第82頁）翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，合於民法第203條、第229條規定，為有理由，亦應准許。

五、綜上所述，原告請求被告給付484,491元本息，為有理由，

01 應予准許；逾此之請求，為無理由，應予駁回。本件判決所
02 命被告給付之價額未逾50萬元，本院就原告勝訴部分，應依
03 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，
04 此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係
05 促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。至原
06 告敗訴部分，其假執行之聲請失去依據，應予駁回。

07 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之
08 舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，
09 附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 112 年 9 月 12 日
12 民事第五庭 法 官 林修平

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 9 月 12 日
17 書記官 宇美璇