

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5726號

原告 瑞盛科技股份有限公司

法定代理人 簡美智

訴訟代理人 黃仕翰律師

呂紹宏律師

黃昱維律師

被告 皇鈦科技有限公司

法定代理人 李宸禎

訴訟代理人 丁昱仁律師

複代理人 林宜蓁律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年10月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬柒仟肆佰玖拾陸元，及自民國一  
一三年六月八日起至清償日止，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百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳拾萬參仟元為被告供擔保  
後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾萬柒仟肆佰玖拾陸元為原  
告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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。經查，兩造於民國111年7月16日簽訂之租約提  
前終止協議書（下稱系爭協議書）第5條第4項約定，兩造合意  
以本院為第一審管轄法院（本院113年度店司補字第630號卷

01       〔下稱店司補卷〕第21頁），故本院就本件訴訟有管轄權。

02   貳、實體方面

03   □原告主張：兩造前簽立租賃契約，約定由被告向原告承租門牌  
04   號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號4樓房屋（下稱系爭房  
05   屋），租賃期間迄至112年7月31日止（下稱系爭租賃契約），  
06   嗣兩造於111年7月16日簽立系爭協議書，約定系爭租賃契約之  
07   租賃期間提前至111年8月31日屆至，並約定自111年5月1日起  
08   至111年8月31日止之租金調整為每月新臺幣（下同）11萬  
09   5,500元。又系爭協議書第3條第2項約定，原告同意被告以分  
10   期方式結清系爭租賃契約之租金，被告並應於111年8月26日向  
11   原告給付租金7萬7,875元；系爭協議書第4條第1項及第3項約  
12   定，被告應於111年8月31日將房屋騰空遷讓交還原告，並與原  
13   告結算水費、電費及管理費後，當場支付現金予原告，若被告  
14   未依前開約定將系爭房屋騰空遷讓交還原告，原告除得請求被  
15   告給付未交還系爭房屋期間因占有系爭房屋而生、相當於系爭  
16   協議書所訂租金數額之不當得利外，並得請求被告給付相當於  
17   系爭協議書所訂租金數額之懲罰性違約賠償，請求數額則按被  
18   告占用系爭房屋起至被告將系爭房屋騰空遷讓交還原告止之期  
19   間計算；系爭協議書第4條第4項約定，被告交還系爭房屋時，  
20   如遺留傢俱雜物或任何被告物品而不搬出時，被告同意由原告  
21   處理，若因此所生之任何費用，應由被告全額支付；系爭協議  
22   書第5條第3項約定，系爭協議書之任一方有違約情事，致損害  
23   他方權益時，一方願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、  
24   律師費或其他相關費用。詎料被告竟未依約於111年8月26日向  
25   原告給付租金7萬7,875元，嗣系爭租賃契約之租期於111年8月  
26   31日屆至後，被告除未支付水費1,122元、電費3萬9,995元及  
27   管理費6,304元外，並於系爭房屋內留有紙箱、手機殼商品、  
28   木櫃、桌椅、雨傘架、行李箱、塑膠桶等雜物（下稱系爭雜  
29   物），以此方式占用系爭房屋迄至原告於112年1月14日另行委  
30   託清運業者將系爭雜物搬離系爭房屋止，原告並因此支出清運  
31   費用17萬1,150元，又原告為追究被告上開違反系爭協議書之

01 行為而提起本件訴訟，支出律師委任費10萬元。爰依系爭協議  
02 書第3條第2項約定，請求被告給付租金7萬7,875元，依系爭協  
03 議書第4條第1項約定，請求被告給付水費、電費及管理費4萬  
04 7,421元，依系爭協議書第4條第3項約定，請求被告給付占用  
05 系爭房屋1個月期間、相當於租金之不當得利11萬5,500元及懲  
06 罰性違約賠償11萬5,500元，依系爭協議書第4條第4項約定，  
07 請求被告賠償清運系爭雜物費用17萬1,150元，依系爭協議書  
08 第5條第3項約定，請求被告賠償律師委任費10萬元，另請求被  
09 告給付遲延利息等語，並聲明：(一)被告應給付原告62萬7,446  
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
11 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 □被告則以：兩造簽訂系爭協議書時，另於第4條第5項特別約定  
13 「雙方依現屋況交接，不再追究其他」等文字，而此約定已取  
14 代系爭協議書第4條第1項關於被告應騰空交還系爭房屋及第4  
15 條第4項關於被告應負擔清運系爭房屋內遺留物品所生費用之  
16 約定，是被告將系爭雜物遺留於系爭房屋內，並不屬於繼續占  
17 用系爭房屋之行為，而被告既於111年8月31日前即搬離系爭房  
18 屋而未繼續占用系爭房屋，則原告自不得再依系爭協議書第4  
19 條第3項約定，請求被告給付相當於租金之不當得利及懲罰性  
20 違約賠償，亦不得依系爭協議書第4條第4項約定，請求被告賠  
21 償清運系爭雜物之費用；又原告就其已支出清運雜物費用17萬  
22 1,150元部分，雖提出如附表所示之搬運契約書為證，然被告  
23 遺留於系爭房屋內之系爭雜物僅須1日即可清運完畢，而原告  
24 所提之搬運契約書，其上所載簽訂日期前後竟間隔4月，故尚  
25 難認上開搬運契約書係因清運系爭雜物所簽立等語，資為抗  
26 辯，並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不  
27 利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 □兩造不爭執之事項（本院113年度訴字第5726號卷〔下稱本院  
29 卷〕第152至153頁）：

30 (一)兩造前曾簽立系爭租賃契約，約定由原告將系爭房屋出租予被  
31 告，租賃期間迄至112年7月31日止，嗣兩造於111年7月16日簽

01 立系爭協議書，約定系爭租賃契約之租賃期間提前至111年8月  
02 31日屆至。

03 (二)系爭協議書第3條第2項約定被告應於111年8月26日向原告給付  
04 租金7萬7,875元，惟被告迄今仍未給付。系爭協議書第4條第1  
05 項約定被告應於系爭租賃契約租期屆至即111年8月31日時，將  
06 水費、電費及管理費，以現金支付方式給付原告，然被告迄今  
07 仍有水費1,122元、電費3萬9,995元及管理費6,304元尚未給  
08 付。

09 (三)被告於111年8月27日搬離系爭房屋，但系爭租賃契約於111年8  
10 月31日租期屆至後，被告仍將其所有之系爭雜物遺留於系爭房  
11 屋內，嗣原告為將上開物品搬運至他處，至少支出12萬6,000  
12 元之搬運費用。

13 (四)原告曾因系爭協議書之履約爭議而對被告提起本件訴訟，並支  
14 出律師費10萬元。

15 (五)被告之營業登記地址原先設立於系爭房屋，嗣於111年9月26日  
16 始遷出。

17 □得心證之理由

18 (一)原告請求租金、水費、電費及管理費部分

19 1.經查，系爭協議書第3條第2項約定，原告同意被告以分期方式  
20 結清系爭租賃契約於111年6月至同年8月間之租金，分期方式  
21 為被告應於111年8月5日、同年月12日、同年月19日及同年月  
22 26日分別給付7萬7,875元，而系爭協議書第4條第2項則約定，  
23 被告應於系爭協議書所訂租約終止日即111年8月31日，與原告  
24 結算水費、電費及管理費，並應當場支付現金予原告，此有系  
25 爭協議書在卷可稽（店司補卷第17至21頁）。

26 2.據此，被告迄今既尚未向原告支付應於111年8月26日給付之租  
27 金7萬7,875元，亦欠水費1,122元、電費3萬9,995元及管理費  
28 6,304元未為給付，則原告依上開約定，請求被告給付租金7萬  
29 7,875元及水費、電費與管理費共計4萬7,421元，即屬有據。

30 (二)原告請求相當於租金之不當得利及懲罰性違約賠償部分

31 1.經查，系爭協議書第4條第1項約定，被告應於系爭協議書所訂

01 租約終止日即111年8月31日，將系爭房屋騰空遷讓交還原告，  
02 系爭協議書第4條第3項並約定，被告如不依前2項約定將系爭  
03 房屋騰空遷讓交還原告，原告除得請求被告未交還系爭房屋期  
04 間占用系爭房屋、相當於系爭協議書所訂租金數額之不當得利  
05 外，並得請求被告給付相當於系爭協議書所訂租金數額之懲罰  
06 性違約賠償，請求數額則按被告占用期間計算至被告將系爭房  
07 屋騰空遷讓交還原告為止，此有系爭協議書附卷可參。且系爭  
08 協議書第3條第1項既已約定系爭租賃契約自111年5月1日起至  
09 同年8月31日止，調整為每月11萬5,500元，此業據本院核閱系  
10 爭協議書無訛，足認系爭協議書第4條第3項所稱之系爭協議書  
11 所訂租金數額，即為每月11萬5,500元。

12 2.據此，系爭租賃契約於111年8月31日租期屆至後，被告既仍將  
13 其所有之系爭雜物遺留於系爭房屋內，而未將系爭房屋騰空交  
14 還原告，且原告主張其為清空系爭雜物而曾委託訴外人康誠搬  
15 家貨運有限公司（下稱康誠公司）進行清運，並提出如附表所  
16 示之搬運契約書為證，而觀諸上開搬運契約書所載之喬遷日  
17 期，其中最早者為111年10月25日，由此足徵被告所遺留之系  
18 爭雜物至少占用系爭房屋至111年10月25日止，是原告依系爭  
19 協議書第4條第3項約定，請求被告給付占用系爭房屋1個月期  
20 間、相當於系爭協議書所訂租金數額之不當得利11萬5,500元  
21 及依系爭協議書所訂1個月租金數額計算之懲罰性違約賠償11  
22 萬5,500元，應為可取。

23 3.被告雖抗辯系爭協議書第4條第5項特別約定「雙方依現屋況交  
24 接，不再追究其他」等文字，而此約定已取代系爭協議書第4  
25 條第1項關於被告應騰空交還系爭房屋之約定，故被告將系爭  
26 雜物遺留於系爭房屋內，並不屬於繼續占用系爭房屋之行為，  
27 原告無從依系爭協議書第4條第3項約定請求被告給付上開款項  
28 等語。而經本院審視系爭協議書，其中兩造確有以手寫方式增  
29 添第4條第5項「雙方依現屋況交接，不再追究其他」之約定。  
30 然查，綜觀系爭協議書全文，系爭協議書存有多處針對印刷文  
31 字進行修改、甚至刪除整段約定之手寫筆跡，而此等刪改處均

01 蓋有兩造法定代理人之印文，且前述以手寫方式增添之第4條  
02 第5項約定，亦經雙方法定代理人於文句最末處用印。由此足  
03 徵，兩造於簽立系爭協議書時，若欲以手寫方式針對電腦印刷  
04 之文字進行繕改，或欲以手寫方式添加契約約款，均將踐行雙  
05 方法定代理人用印之程序，以求慎重。惟相較於此，系爭協議  
06 書第4條第1項及第3項部分，除有透過手寫方式及經雙方法定  
07 代理人用印程序，將原先電腦印刷之租期屆至日111年9月30  
08 日，修正為111年8月31日外，別無其他塗改之痕跡，故兩造簽  
09 立系爭協議書時，是否有意免除被告依系爭協議書第4條第1項  
10 所負、須將系爭房屋騰空後交還原告之義務，顯有疑義。再徵  
11 諸被告已自陳其係因系爭房屋之天花板於111年間突然發生崩  
12 塌情事，致其難以繼續利用系爭房屋，遂與原告簽訂系爭協議  
13 書以縮短租期等語（本院卷第32頁），而原告亦陳稱系爭房屋  
14 於系爭租賃契約存續期間內，確有發生天花板損壞之情形，並  
15 提出系爭房屋照片為證（本院卷第49頁），由此可見兩造於系  
16 爭協議書內另以手寫方式增訂第4條第5項約定，應係為解決系  
17 爭房屋天花板曾於租賃期間內發生損壞之爭議，而非免除被告  
18 應於租期屆至後將系爭房屋騰空交還原告之義務。故被告以前  
19 詞抗辯其於系爭租賃契約租期屆至後無須將系爭房屋騰空交還  
20 原告等語，委不足採。

### 21 (三)原告請求清運費用部分

- 22 1. 經查，系爭協議書第4條第4項約定，被告交還系爭房屋時，如  
23 遺留傢俱雜物或任何被告物品而不搬出時，視為放棄該等物品  
24 之權利，並由原告處理，若因此所生之任何費用，亦應全額由  
25 被告支付，此有系爭協議書存卷可憑，而被告既已於系爭租賃  
26 契約租期屆至後，仍將系爭雜物留於系爭房屋內，則原告自得  
27 請求被告給付原告為清理此等物品而支出之清運費用。
- 28 2. 又關於原告支出之清運費用數額部分，原告主張其已支出如附  
29 表所示、共計17萬1,150元之費用，並提出如附表所示之證據  
30 為證，被告亦不爭執原告已因將系爭雜物搬離系爭房屋而支出  
31 至少12萬6,000元之清運費用。然查，原告於本院審理中已自

01 陳：完整搬運費如附表編號1所示之搬運契約書所載，後來  
02 才又依照實際清運數量而追加如附表編號2所示之清運金額等  
03 語（本院卷第106頁），由此可見原告已自承原告因將系爭雜  
04 物搬離系爭房屋而支出之清運費，應為附表編號1及2所示款  
05 項之總和，再佐以如附表編號3所示之統一發票，其上所載開  
06 立日期為111年10月26日，而如附表編號1所示之搬運契約書，  
07 則記載喬遷日期為112年1月14日，是原告與康誠公司簽立如附  
08 表編號1所示之契約時，非無可能係將此前發生之所有搬運費  
09 用全部計入，而統一訂明於如附表編號1所示之搬運契約書  
10 內，由此可見如附表編號3所示之搬運費，應已為如附表編  
11 號1所示之搬運費所涵蓋在內，若再將如附表編號3所示之清  
12 運費計入，恐屬重複列計。從而，堪認原告得依系爭協議書  
13 第4條第4項約定請求被告給付之清運費，應為如附表編號1  
14 及2所示之費用總和，共計15萬1,200元（計算式：126,000 +  
15 25,200 = 151,200），至逾此範圍之請求，則難謂有據。

16 3. 被告雖抗辯系爭協議書第4條第5項約定已取代系爭協議書第4  
17 條第4項關於被告應負擔清運系爭房屋內遺留物品所生費用之  
18 約定，故原告不得請求被告賠償清運系爭雜物之費用等語。惟  
19 查，系爭協議書第4條第4項部分無任何經以手寫方式修改之紀  
20 錄，此業據本院檢閱系爭協議書無誤，且兩造於系爭協議書內  
21 增訂第4條第5項之約定，應係為處理系爭房屋天花板曾於租賃  
22 期間發生損壞情況之爭議，業如前述，足認兩造於簽立系爭協  
23 議書時，並無欲透過系爭協議書第4條第5項約定，免除被告依  
24 系爭協議書第4條第4項所應擔負之支付清運費義務。故被告  
25 執前詞抗辯其無須負擔原告因清空系爭雜物而支出之清運費  
26 用，洵非可採。

27 4. 被告雖又抗辯系爭雜物應僅須1日即可清運完畢，而原告所提  
28 出之搬運契約書，其等簽訂日期前後竟間隔4月，尚難認上開  
29 搬運契約書係因原告為清運系爭雜物所簽立等語。惟查，如附  
30 表編號2所示之搬運契約書，其上所載之遷出地址即為系爭房  
31 屋，且參諸原告所提出之系爭雜物照片（店司補卷第39至59

01 頁)，可見系爭雜物包含數10個大型紙箱及鐵製桌子，木櫃數  
02 量亦將近10個，且體積均非小，是原告所提出之搬運契約書及  
03 收據，其內記載康誠公司人員係於不同日將系爭雜物分批自系  
04 爭房屋內搬運而出，自與常情無違。又如附表編號2所示之統  
05 一發票，雖係於112年5月12日始開立，而如附表編號1所示之  
06 搬運契約書，則記載喬遷日期為112年1月14日，依此可知上開  
07 文件所載日期確有相當差距，然衡諸交易常情，商品出賣人或  
08 提供服務者通常將於確實收取交易對價後，始將開立統一發票  
09 作為憑證，是前揭搬運契約書及統一發票所載日期存有差距，  
10 自有可能係因原告與康誠公司嗣針對清運費用進行結算後，發  
11 現尚有此筆費用仍未結清，原告始於距離實際搬運日期較遠之  
12 時間點支付此部分費用並取得康誠公司所開立之統一發票，要  
13 難僅執如附表編號2所示之統一發票開立時點，驟認原告未因  
14 清運系爭雜物而支出此部分費用。況原告主張系爭租賃契約租  
15 期屆至後，其針對系爭房屋天花板之維修工程，係委託訴外人  
16 冠皓工程有限公司清運，並提出雙方人員間之通訊軟體LINE對  
17 話紀錄為證（本院卷第135至139頁），由此益證原告提出如附  
18 表編號2所示之搬運契約書及統一發票，應係為清運系爭雜物  
19 所生，而未使用維修系爭房屋天花板之單據加以混充。從而，  
20 被告執前詞針對原告所主張之清運費用提出抗辯，要無可取。  
21 至被告既已不爭執原告因將系爭雜物搬離系爭房屋而支出至少  
22 12萬6,000元之清運費用，本院前亦認為原告不得請求如附表  
23 編號3所示之清運費用，則關於如附表編號1及3所示之證據能  
24 否證明原告已支出其所主張之清運費用，對於本院認定結果不  
25 生影響，茲不贅述，併此敘明。

#### 26 (四)原告請求律師費部分

- 27 1.經查，系爭協議書第5條第3項約定，就系爭協議書如任一方有  
28 違約情事，致損害他方權益時，一方願賠償他方之損害及支付  
29 因涉訟之訴訟費及律師費，此有系爭協議書存卷可佐。
- 30 2.從而，被告既未依系爭協議書第3條第2項約定而於111年8月26  
31 日前支付租金7萬7,875元，亦未依系爭協議書第4條第1項約

01 定，於租期屆至後騰空交還系爭房屋，則原告依系爭協議書第  
02 5條第3項約定，請求被告賠償原告因系爭協議書履約爭議而對  
03 被告提起本件訴訟支出之律師費10萬元，自屬有據。

04 (五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；  
05 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告  
06 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而  
07 送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為  
08 者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的  
09 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債  
10 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
11 法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定  
12 有明文。經查，關於原告請求被告給付租金7萬7,875元部分，  
13 系爭協議書第3條第2項約定被告應於111年8月26日前給付，原  
14 告請求被告給付水費、電費及管理費4萬7,421元部分，系爭協  
15 議書第4條第1項約定被告應於111年8月31日為給付，均業如前  
16 述，堪認就上揭債權，被告應自期限屆滿時起負遲延責任。而  
17 就原告請求被告給付相當於系爭協議書所訂租金數額之不當得  
18 利11萬5,500元、懲罰性違約賠償11萬5,500元、清運費用15萬  
19 1,200元及律師委任費10萬元部分，性質上核屬未定給付期限  
20 之債權，是被告應自受催告而未為給付時起，負遲延責任。又  
21 本件起訴狀繕本於113年6月7日由被告法定代理人之受僱人代  
22 為收受等情，為兩造所不爭執（本院卷第152頁），並有本院  
23 送達證書附卷可查（店司補卷第91頁），足認就原告請求被告  
24 給付相當於系爭協議書所訂租金數額之不當得利、懲罰性違約  
25 賠償、清運費用及律師委任費部分，應於是日對被告生催告之  
26 效力。從而，原告就前揭全部債權請求被告給付自起訴狀繕本  
27 送達翌日起即113年6月8日起至清償日止，按週年利率5%計算  
28 之利息，即屬有據，應予准許。

29 □綜上所述，原告依系爭協議書第3條第2項、第4條第1項、第3  
30 項、第4項及第5條第3項約定，請求被告給付60萬7,496元（計  
31 算式：77,875+47,421+115,500+115,500+151,200+

01 100,000=607,496)，及自113年6月8日起至清償日止，按週  
02 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請  
03 求，為無理由，應予駁回。

04 兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告  
05 勝訴部分，與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予  
06 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併  
07 予駁回。

08 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本  
09 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
10 明。

11 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

13 民事第八庭 法 官 黃柏家

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審判決費。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

18 書記官 黃文誼

19 附表：

20

編號	清運費用	證據
1	12萬6,000元	原告與康誠公司簽立之搬運契約書（店司補卷第73頁）
2	2萬5,200元	原告與康誠公司簽立之搬運契約書（本院卷第121至123頁）、康誠公司於112年5月12日開立之統一發票（店司補卷第74頁）
3	1萬9,950元	原告與康誠公司簽立之搬運契約書（本院卷第117至119頁）、康誠公司於111年10月26日開立之統一發票（店司補卷第74頁）