

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1273號

原告 中興電工機械股份有限公司

法定代理人 江馥年

訴訟代理人 王自強

被告 利穎科技股份有限公司

兼

法定代理人 楊正寶

被告 利穎電信有限公司

兼

法定代理人 楊鎮榮

共同

訴訟代理人

兼

送達代收人 王仕為律師

複代理人 彭立賢律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告利穎科技股份有限公司、被告楊正寶、被告利穎電信有限公司、被告楊鎮榮應連帶給付原告新臺幣伍拾壹萬捌仟壹佰玖拾叁元，及自民國一百一十三年四月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告利穎科技股份有限公司應給付原告新臺幣叁拾貳萬陸仟肆佰叁拾捌元，及自民國一百一十三年三月二十八日起至清

- 01 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 02 三、被告利穎電信有限公司應給付原告新臺幣參萬元，及自民國  
03 一百一十三年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分  
04 之五計算之利息。
- 05 四、原告其餘之訴駁回。
- 06 五、訴訟費用由被告利穎科技股份有限公司、被告楊正寶、被告  
07 利穎電信有限公司、被告楊鎮榮連帶負擔百分之四十四；由  
08 被告利穎科技股份有限公司負擔百分之二十八；由被告利穎  
09 電信有限公司負擔百分之三，餘由原告負擔。
- 10 六、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元為被告利穎科技股  
11 份有限公司、被告楊正寶、被告利穎電信有限公司、被告楊  
12 鎮榮供擔保後，得假執行。但被告利穎科技股份有限公司、  
13 被告楊正寶、被告利穎電信有限公司、被告楊鎮榮如以新臺  
14 幣伍拾壹萬捌仟壹佰玖拾叁元為原告預供擔保，得免為假執  
15 行。
- 16 七、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬元為被告利穎科技股  
17 份有限公司供擔保後，得假執行。但被告利穎科技股份有限  
18 公司如以新臺幣叁拾貳萬陸仟肆佰叁拾捌元為原告預供擔  
19 保，得免為假執行。
- 20 八、本判決第三項於原告以新臺幣壹萬元為被告利穎電信有限公  
21 司供擔保後，得假執行。但被告利穎電信有限公司如以新臺  
22 幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

23 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序事項

- 26 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  
27 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟  
28 法第24條定有明文。本件依兩造訂立之房屋租賃契約書（下  
29 稱系爭租約）第11條、增補協議書（下稱系爭增補協議）第  
30 7條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管  
31 轄權。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張  
02 或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在  
03 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。原  
04 告起訴時訴之聲明原為：「(一)被告利穎科技股份有限公司  
05 (下稱被告利穎科技公司)、被告楊正寶、被告利穎電信有  
06 限公司(下稱被告利穎電信公司)、被告楊鎮榮應連帶給付  
07 原告計新臺幣(下同)726,103元，及自民事起訴狀繕本送  
08 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨其  
09 中66,000元，自民國113年1月24日起至清償日止，按日計付  
10 1%計算之違約金，及自113年1月24日起至清償日止，按日  
11 計付1,000元計算之違約金；(二)被告利穎科技公司應給付34  
12 0,582元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
13 年利率5%計算之利息；(三)被告利穎電信公司應給付16,333  
14 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
15 5%計算之利息；(四)被告利穎科技公司及被告利穎電信公司  
16 應將公司所在地登記地址自門牌號碼新北市○○區○○路00  
17 0號7樓辦理遷出登記」，嗣於113年10月11日具狀變更聲明  
18 為如後所示(見本判決實體事項原告主張之聲明部分)，核  
19 屬減縮應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同  
20 一，參諸前揭規定，應予准許。

## 21 貳、實體事項

### 22 一、原告起訴主張：

23 (一)被告利穎科技公司前於111年8月間向其承租門牌號碼新北市  
24 ○○區○○路000號7樓房屋(下稱系爭房屋)，雙方簽訂系  
25 爭租約，約定租期自111年10月16日起至112年10月15日止，  
26 每月租金為66,000元(含稅)，保證金即押金為198,000  
27 元，被告利穎科技公司並應自行負擔水電費、管理費等暨各  
28 該費用所生之5%稅金；如逾期未繳付租金，每日應加計每  
29 期租金1%之逾期違約金；倘租賃期滿未依約返還系爭房  
30 屋，原告除得沒收保證金外，尚得請求被告利穎科技公司賠  
31 償2倍租金之違約金。嗣被告利穎科技公司、被告利穎電信

01 公司另於112年1月間再與原告簽訂系爭增補協議，約定系爭  
02 增補協議為系爭租約之一部分，且被告利穎電信公司得以系  
03 爭房屋之地址辦理工商登記，每月租金為5,000元，如於系  
04 爭租約終止時，未於10日內辦理遷出登記，即應按日給付1,  
05 000元之違約金。詎被告利穎科技公司、利穎電信公司於112  
06 年9月起均未依約繳付當期房屋租金66,000元、及工商登記  
07 租金5,000元（即如附表編號1-1、2所示），並欠繳112年7  
08 月至同年8月之水電費、公共電費142,373元（含稅，即如附  
09 表編號3、4、5所示）、112年9月至同年10月之管理費6,930  
10 元（含稅，即如附表編號6所示），原告自得分別依系爭租  
11 約第3條第1項及第2、3項約定，請求被告利穎科技公司給付  
12 系爭房屋租金、水電費、公共電費及管理費，及依系爭契約  
13 第3條第4項前段約定，就被告利穎科技公司欠繳之房屋租金  
14 66,000元部分，請求自113年1月24日起至清償日止，按日給  
15 付百分之1計算之違約金（即如附表編號1-2所示），並依系  
16 爭增補協議第2條約定請求被告利穎電信公司給付工商登記  
17 租金。又系爭租約期限於112年10月15日屆滿時，被告利穎  
18 科技公司仍繼續占用系爭房屋至112年12月29日始返還系爭  
19 房屋予原告，被告利穎電信公司則直至113年4月15日方遷出  
20 公司登記，是原告尚得依系爭租約第3條第4項、第8條第2項  
21 約定請求被告利穎科技公司給付逾期繳付租金之違約金85,8  
22 00元（即如附表編號7所示）、逾期返還系爭房屋之違約金3  
23 30,000元（即如附表編號8所示），並依系爭增補協議第3條  
24 約定請求被告利穎電信公司給付逾期遷離登記之違約金173,  
25 000元（即如附表編號9所示），以上合計809,103元（詳如  
26 附表「合計(一)」欄所示）。而被告利穎科技公司、被告利穎  
27 電信公司，及各該公司法定代理人即被告楊正寶、楊鎮榮依  
28 系爭補充協議第4條約定就系爭租約、系爭增補協議互為連  
29 帶保證人，是其等4人應就上開金額對原告負連帶責任。

30 (二)又被告利穎科技公司於租期屆滿後即無占有系爭房屋之法律  
31 上原因，迄其112年12月29日返還系爭房屋之日止，受有相

01 當於租金之不當得利161,876元（即如附表編號10所示）；  
02 另被告利穎科技公司未付上開期間之管理費、水電費、公共  
03 電費，且其向系爭房屋之大樓管委會租用車位，亦未繳112  
04 年11月、12月之車位及清潔費，均由原告墊付，被告利穎科  
05 技公司因此受有免除給付管理費6,930元（含稅，即如附表  
06 編號11所示）、水電費163,142元（含稅，即如附表編號1  
07 2、13所示）、公共電費891元（含稅，即如附表編號14所  
08 示）、車位及清潔費1,827元（含稅，即如附表編號15所  
09 示）之利益，合計334,666元（詳如附表「合計(二)」欄所  
10 示），致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請  
11 求被告利穎科技公司返還上開不當得利。

12 (三)此外，被告利穎電信公司於系爭租約之租期屆滿後，未依約  
13 於10日內遷出工商登記，迄113年4月15日始遷出公司登記，  
14 故受有112年10月至113年4月共6個月之相當於租金不當得利  
15 30,000元（即如附表編號16所示），則原告亦得依民法第17  
16 9條規定，請求被告利穎電信公司返還此部分之不當得利等  
17 語。

18 (四)並聲明：1.被告4人應連帶給付原告809,103元，及自民事起  
19 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
20 利息；暨其中66,000元，自113年1月24日起至清償日止，按  
21 日給付百分之1計算之違約金；2.被告利穎科技公司應給付  
22 原告334,666元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償  
23 日止，按年息百分之5計算之利息；3.被告利穎電信公司應  
24 給付原告30,000元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清  
25 償日止，按年息百分之5計算之利息；4.願供擔保請准宣告  
26 假執行。

27 二、被告答辯均以：被告利穎科技公司於簽訂系爭租約時已依約  
28 繳付保證金198,000元予原告，依系爭契約第3條第6項約  
29 定，其積欠租金、管理費、水電費、違約金、代墊費或其他  
30 應付費用，均應以保證金先予抵付，不足部分再由被告利穎  
31 科技公司負擔，是縱被告利穎科技公司未付系爭房屋之112

01 年9月租金，亦可先自保證金中扣抵，則被告利穎科技公司  
02 自無延滯繳納租金，亦無逾期繳付租金之違約情事可言，原  
03 告請求被告利穎科技公司給付租金及逾期繳付租金之違約  
04 金，均無理由。而原告請求之管理費、水電費、公共電費及  
05 112年9月工商登記租金，依系爭契約第3條第6項約定亦應先  
06 以保證金扣除租金之餘額先予抵充，且雙方未約定水電費、  
07 公共電費、車位及清潔費應由被告利穎科技公司負擔稅金，  
08 故原告再請求被告利穎科技公司給付上開費用，難認有理。  
09 又被告利穎科技公司、利穎電信公司雖分別遲延返還系爭房  
10 屋、遲延遷出工商登記，然原告請求之逾期違約金乃損害賠  
11 償預定性質，其復未說明因此受有何積極損害，是其請求之  
12 違約金數額顯屬過高，應予酌減。此外，原告既已請求被告  
13 利穎科技公司、利穎電信公司賠償逾期返還系爭房屋之違約  
14 金、逾期遷離登記之違約金，則其得由上開違約金填補租金  
15 損害，自無從再請求被告利穎科技公司、利穎電信公司給付  
16 相當於租金之不當得利。縱認被告等人有給付責任，亦得以  
17 其於106年10月至112年9月承租期間代付系爭房屋同棟8樓之  
18 電費為抵銷等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判  
19 決，願供擔保，請准免為假執行。

### 20 三、本院之判斷：

21 兩造均不爭執原告與被告利穎科技公司前於111年8月間，就  
22 系爭房屋簽立系爭租約；嗣於112年1月間，原告與被告利穎  
23 科技公司、被告利穎電信公司再簽署系爭增補協議等情，並  
24 有系爭租約、系爭增補協議附卷可稽（見本院卷第23至31、  
25 33頁）。惟原告主張其得請求被告4人連帶或分別給付如附  
26 表各該編號所示款項等情，為被告4人所否認，並以前揭情  
27 詞置辯。故本院應審究者為：(一)原告依系爭租約第3條第1至  
28 4項、第8條第2項、系爭增補協議第2、3條約定，請求被告4  
29 人連帶給付如附表編號1至9所示租金、水電費、管理費、違  
30 約金等共計809,103元，有無理由？(二)原告依民法第179條規  
31 定，請求被告利穎科技公司給付如附表編號10至15所示之不

01 當得利共計334,666元，有無理由？(三)原告依民法第179條規  
02 定，請求被告利穎電信公司給付30,000元之不當得利，有無  
03 理由？(四)被告等人所為抵銷抗辯，有無理由？茲詳述如下：

04 (一)原告得否請求被告4人連帶給付附表編號1至9款項部分：

05 1.附表編號1-1、2所示112年9月之系爭房屋租金及工商登記租  
06 金部分：

07 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
08 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又系爭  
09 租約第3條第1項約定：「每月租金為66,000元正（含稅），  
10 乙方（即被告利穎科技公司）每月15日前（遇假日延後），  
11 將租金匯至彰化銀行…帳戶或每期預繳6個月之租金，但支  
12 票係按月兌現」；系爭增補協議第1條、第2條約定：「甲方  
13 （即原告）同意自112年1月15日起丙方（即被告利穎電信公  
14 司）可辦理工商登記，期間同原租約租期（即至112年10月1  
15 5日止）」、「丙方應自112年1月15日起，每月依本協議書  
16 匯付5,000元整至甲方指定帳戶……作為工商登記之承租使  
17 用費」。是被告利穎科技公司既向原告租用系爭房屋，及被  
18 告利穎電信公司向原告租用工商登記地址，於租賃期間自應  
19 依上開約定給付租金。

20 (2)經查，被告利穎科技公司、被告利穎電信公司並不否認未繳  
21 付112年9月之系爭房屋租金及工商登記租金等情，則原告依  
22 系爭租約第3條第1項約定請求被告利穎科技公司給付112年9  
23 月房屋租金66,000元，及依系爭增補協議第2條約定請求被  
24 告利穎電信公司給付112年9月之工商登記租金5,000元，均  
25 有理由（至該房屋租金部分得否由保證金抵扣，乃另一問  
26 題，詳參後述）。

27 2.附表編號3至6所示系爭房屋112年7至8月水電費、公共電費  
28 及112年9至10月之管理費部分：

29 (1)系爭租約第3條第2項約定：「有關水電費、本大樓管理費、  
30 乙方（即被告利穎科技公司）因使用租賃標的物所生或必須  
31 繳納之各項費用，及乙方因營業所必須繳納之稅捐，均由乙

01 方負擔」、同條第3項約定：「本大樓管理費由甲方（即原  
02 告）先行墊付，乙方應於每月卅日前向甲方繳交。水電費用  
03 則由乙方依實際使用水、電用量負擔分錶所載之水、電費  
04 用，無分錶時則依其承租使用之面積比例負擔，乙方應於接  
05 獲甲方通知日起卅日內向甲方繳交」，可知系爭房屋之水、  
06 電、管理費均應由被告利穎科技公司負擔，並依前開方式繳  
07 納。

08 (2)經查，原告主張被告利穎科技公司欠繳如附表編號3至6所示  
09 之水費、電費公共電費、管理費，據其提出電子發票證明  
10 聯、台灣電力公司112年9月繳費憑證、臺北自來水事業處水  
11 費繳費憑證、對話紀錄截圖暨電錶照片（本院卷第131至13  
12 3、137、141、147、213至217、269頁）為證，被告利穎科  
13 技公司並不否認未付該等水電費、管理費之事實，且未見其  
14 對上開證據之形式真正有何爭執，堪信原告主張非虛。又被  
15 告利穎科技公司雖爭執因同棟8樓房屋無獨立電錶，原告所  
16 收取費用尚包含該8樓房屋之電費，此部分自不應由被告利  
17 穎科技公司負擔云云，然原告陳稱系爭房屋及8樓房屋係管  
18 理員每月抄8樓之電錶，再以8樓獨立電錶數額及其應付每度  
19 之單價，計算8樓應負擔之電費，於電費帳單扣除8樓電費  
20 後，始得出本件系爭房屋即7樓之電費，未計入8樓電費等語  
21 （見本院卷第174頁），並有前開與其所述相符之繳費憑證  
22 及電錶照片可佐，而被告利穎科技公司就上開計算方式亦無  
23 爭執（見本院卷第174頁），其復未提出任何確切反證說明  
24 原告請求數額有何錯誤之處，因認被告利穎科技公司前開抗  
25 辯，要難憑採。

26 (3)惟被告利穎科技公司抗辯上開水電費、公共電費、管理費不  
27 應加計營業稅等語。按依加值型及非加值型營業稅法第2條  
28 第1款規定，銷售貨物或勞務之營業人，為營業稅之納稅義  
29 務人；又依同法第3條第1項及第2項規定，將貨物之所有權  
30 移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物；提供勞務予他  
31 人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售

01 勞務，可知銷售貨物及勞務之營業人為營業稅之納稅義務  
02 人，而有關此項營業稅之負擔，尚非不得經由契約另為約  
03 定。然查，被告利穎科技公司始終否認兩造間就水電費、公  
04 共電費、管理費有關於營業稅負擔之約定，觀諸系爭租約亦  
05 僅於第3條第1項約定載明房屋租金金額為含稅價格，但關於  
06 水電費、管理費則約定應由被告利穎科技公司自行負擔，並  
07 未約定被告利穎科技公司就此應給付原告營業稅，且原告就  
08 此等費用亦難認與被告利穎科技公司間成立銷售貨物或勞務  
09 提供之關係，縱其為被告利穎科技公司代墊給付，亦難據此  
10 逕認被告利穎科技公司應負擔營業稅。

11 (4)據上，原告請求被告利穎科技公司負擔如附表編號3至6所示  
12 水費、電費、公共電費、管理費，洵屬有據，然其主張應加  
13 計5%之營業稅，則屬無憑，是被告利穎科技公司應付之金  
14 額分別如附表編號3至6「本院認定」欄位所示，共計142,19  
15 3元；逾此範圍者，則屬無據。

#### 16 4.被告得否以保證金抵充上開租金及費用部分：

17 (1)按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之  
18 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履  
19 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充  
20 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台  
21 上字第2108號、87年度台上字第1631號號判決意旨參照）。  
22 又系爭租約第3條第4項約定：「乙方（即被告利穎科技公  
23 司）逾期未繳付租金，每逾1日應加付每期租金百分之1之逾  
24 期違約金，逾期達卅天時，甲方（即原告）得逕行終止本契  
25 約，乙方應即遷出並將所欠租金連同違約金，其他應負擔費  
26 用及賠償甲方所受之損失全部付清，如不能付清時，甲方得  
27 在保證金內扣償或向乙方保證人追索求償」，第3條第6項約  
28 定：「乙方如有積欠任何租金、本大樓管理費、水電費、違  
29 約金、代墊費或其他應付費用，甲方有權，但無義務，以保  
30 證金抵充（付）。因此不足之保證金金額，乙方應於甲方以  
31 書面通知以保證金抵充（付）之情事後，立即補足」，第8

01 條第2項則約定：「甲方依約通知或依第3條第4款逕行終止  
02 租約或租約期滿，乙方仍未交還租賃標的物時，甲方除依前  
03 項規定沒收其繳存之保證金外，自終止租約或租約期滿之翌  
04 日起，乙方應支付2倍租金之違約金並賠償甲方因此所受之  
05 損失」，可知被告利穎科技公司如有積欠房屋及水電費、管  
06 理費等費用，得自其所繳納之保證金中抵充。原告雖主張依  
07 系爭租約第8條第2項約定，其得於租約期滿但被告利穎科技  
08 公司未如期返還房屋時逕行沒收全數保證金，然關於逾期返  
09 還房屋已於系爭租約第8條第2項約定被告利穎科技公司應給  
10 付2倍租金之違約金，倘認被告利穎科技公司所交付之保證  
11 金不得先行抵充欠繳租金及其他費用，不僅與押租金之擔保  
12 目的及系爭租約第3條第4項、第6項約定意旨相違，且有違  
13 衡平原則，因認被告利穎科技公司所交付之保證金，對於其  
14 所欠繳之租金及其他應付費用等債務，發生當然抵充之效  
15 力。

16 (2)另按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償  
17 人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償  
18 時，指定其應抵充之債務；清償人不為前條之指定者，依左  
19 列之規定，定其應抵充之債務：□債務已屆清償期者，儘先  
20 抵充。□債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務之擔  
21 保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益  
22 最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵  
23 充。□獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部，民  
24 法第321條、第322條分別定有明文。查，被告利穎科技公司  
25 簽訂系爭租約時交付保證金198,000元予原告，此為兩造所  
26 不爭之事實，而被告利穎科技公司既表明其欠繳之112年9月  
27 房租（即附表編號1-1）得自上開保證金中抵扣，可認其有  
28 指定房租為應抵充債務之意，故先自198,000元中抵充此部  
29 分之租金債務66,000元（保證金餘額132,000元，計算式：  
30 198,000－66,000＝132,000元）；又附表編號2至6所示其他  
31 應付費用部分，因保證金餘額已不足抵充所有債務，審酌該

01 等債務均已屆清償期且擔保相等，依民法第322條第2款規  
02 定，以抵充金額較高之債務對債務人獲益較大，故抵充附表  
03 編號4所示電費133,601元中之132,000元，抵充後被告利穎  
04 科技公司就附表編號2至6仍須給付15,193元（計算式：5,00  
05 0+1,500+1,601+492+6,600=15,193元，各該項目金額  
06 詳附表編號3至6所示）。

07 5.附表編號1-2、7至9所示逾期付租、遷離之違約金部分：

08 (1)系爭租約第3條第4項約定：「乙方（即被告利穎科技公司）  
09 逾期未繳付租金，每逾1日應加付每期租金百分之1之逾期違  
10 約金，逾期達卅天時，甲方（即原告）得逕行終止本契約，  
11 乙方應即遷出並將所欠租金連同違約金，其他應負擔費用及  
12 賠償甲方所受之損失全部付清，如不能付清時，甲方得在保  
13 證金內扣償或向乙方保證人追索求償」，同約第8條第2項約  
14 定：「甲方依約通知或依第3條第4款逕行終止租約或租約期  
15 滿，乙方仍未交還租賃標的物時，甲方除依前項規定沒收其  
16 繳存之保證金外，自終止租約或租約期滿之翌日起，乙方應  
17 支付2倍租金之違約金並賠償甲方因此所受之損失」，系爭  
18 增補協議第3條約定：「原租約依法依約終止時，丙方（即  
19 被告利穎電信公司）同意於終止日起10日內無條件遷離工商  
20 登記。若有違反，每逾1日，甲方（即原告）得按日向丙方  
21 計收1,000元整作為懲罰性違約金」，可知倘被告利穎科技  
22 公司欠繳租金，或於系爭租約租賃期間屆滿時不如期返還系  
23 爭房屋，及被告利穎電信公司如未按期遷離工商登記，均應  
24 依上開約定支付違約金予原告。

25 (2)惟查，被告利穎科技公司固欠繳112年9月之房租，然已由保  
26 證金抵充清償完畢，故原告依系爭租約第3條第4項約定請求  
27 被告利穎科技公司給付自112年9月16日起至113年1月23日止  
28 之 遲付租金違約金（即附表編號7），及66,000元自113年1  
29 月24日起至清償日止，按日給付百分之1之違約金（即附表  
30 編號1-2），皆屬無憑。

31 (3)又查，系爭租約之租賃期間於112年10月15日止屆滿，惟被

01 告利穎科技公司於112年12月29日始返還系爭房屋予原告，  
02 被告利穎電信公司則直至113年4月15日方遷出公司登記等  
03 情，乃兩造所不爭執，是原告依系爭租約第8條第2項約定，  
04 請求被告利穎科技公司給付112年10月16日至112年12月29日  
05 止，共75日，按2倍租金計算，總計330,000元之違約金（計  
06 算式：66,000元÷30日×2倍×75日＝330,000元，即附表編號  
07 8）；及依系爭增補協議第3條約定，請求被告利穎電信公司  
08 給付112年10月26日（即系爭租約屆滿日起算10日）至113年  
09 4月15日止，共173日，以每日1,000元計算，總計173,000元  
10 之違約金（計算式：1,000元×173日＝173,000元，即附表編  
11 號9），均有理由。被告等人雖抗辯違約金過高，應予酌減  
12 云云，然按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
13 額，固為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩  
14 造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而  
15 為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有  
16 關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債  
17 務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及  
18 舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治  
19 原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經  
20 濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，  
21 本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證  
22 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，  
23 審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數  
24 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘  
25 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93  
26 年度台上字第909號判決意旨參照）。準此，被告等人主張  
27 原告得請求之違約金過高，依上開說明，當應提出相關事證  
28 資料，以盡舉證責任。然其等均未提出任何具體事證為憑，  
29 且被告利穎科技公司及被告利穎電信公司逾期遷離系爭房屋  
30 及工商登記，影響原告對房屋之使用收益，更花費諸多催  
31 討、協商甚至訴訟成本，當對原告之權益產生相當侵害；又

01 系爭租約、系爭增補協議上開關於違約金之規定，乃被告利  
02 穎科技公司及被告利穎電信公司於締約時所明知，其等均為  
03 從事營業活動之法人組織，自應已衡量履約意願、經濟能  
04 力、違約責任等全部因素，始決意與原告簽訂前揭租約及協  
05 議，實難謂有違約金過高或顯失公平之情形，爰不予酌減。

06 6.末依系爭增補協議第4條約定：「乙方法定代理人（即被告  
07 楊正寶）、丙方（即被告利穎電信公司）及其法定代理人  
08 （即被告楊鎮榮）均同意就原租約及本協議書就承租人之義  
09 務負連帶責任」，則就附表編號1至9部分，被告利穎科技公  
10 司應給付原告340,193元（計算式： $10,193 + 330,000 = 340,$   
11 193元），及被告利穎電信公司應給付原告178,000元（計算  
12 式： $5,000 + 173,000 = 178,000$ 元），以上合計518,193元，  
13 應依系爭增補協議第4條約定，由被告4人連帶負責。

14 (二)原告得否請求被告利穎科技公司給付如附表編號10至15所示  
15 款項部分：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
18 179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租  
19 金之利益，為社會通常之觀念。

20 2.經查，系爭租約之租賃期間於112年10月15日屆滿，然被告  
21 利穎科技公司其後仍持續占有該屋至112年12月29日等情，  
22 業詳前述，則雙方租賃關係因期滿消滅後，被告利穎科技公  
23 司即無占有使用系爭房屋之法律上原因，故原告依民法第17  
24 9條規定請求其返還112年10月16日起至112年12月29日止之  
25 相當於租金之不當得利（即附表編號10），自屬有據。又雙  
26 方既約定系爭房屋每月租金66,000元，以此相同基準計算被  
27 告利穎科技公司無權占用系爭房屋期間之相當租金之不當得  
28 利，亦為允洽，是原告得請求被告利穎科技公司返還不當得  
29 利之數額為161,876元（計算式： $[(66,000 \times 2) + (66,000$   
30  $\div 30 \times 14)] = 162,800$ 元，惟原告僅請求161,876元，故於此  
31 範圍允許之）。被告利穎科技公司雖辯稱依土地法第97條規

01 定，原告請求之租金不得超過土地及其建築物申報總價年息  
02 百分之10，惟按土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，  
03 應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居  
04 住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重  
05 「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及  
06 同法第3編第3章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就  
07 「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業  
08 用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解  
09 釋」補充必要自明（最高法院93年度台上字第1718號判決意  
10 旨參照），則被告利穎科技公司既係租用系爭房屋營業，解  
11 釋上即無土地法第97條第1項規定之適用。又被告利穎科技  
12 公司另辯稱原告已可由違約金填補損害，原告不得再向其請  
13 求給付不當得利云云，然不當得利係被告利穎科技公司無權  
14 占用系爭房屋所獲不應歸屬於其之利益，應返還原告；而違  
15 約金則在填補被告利穎科技公司違約對原告造成之損害，兩  
16 者法定要件及規範目的均不同，故原告請求違約金自無礙於  
17 被告利穎科技公司之不當得利返還責任，因認被告利穎科技  
18 公司上開抗辯，均無理由。

19 3. 又查，原告為被告利穎科技公司墊付112年11至12月管理  
20 費、同年9至12月水費、電費及公共電費，經其提出電子發  
21 票證明聯、臺北自來水事業處水費繳費憑證、台灣電力公司  
22 112年11月、1月繳費憑證、對話紀錄截圖暨電錶照片、分攤  
23 明細表在卷為證（見本院卷第137、139、143、145、149、1  
24 51、217至227、271、273頁），未見被告利穎科技公司就上  
25 開證據有何具體爭執，堪信為真，是被告利穎科技公司既因  
26 原告代繳上開費用，致被告利穎科技公司無法律上原因受有  
27 免繳該等費用之利益，即應依民法第179條返還不當得利予  
28 原告。惟原告主張應加計營業稅並無理由，此詳前述，茲不  
29 贅論，從而，被告利穎科技公司就附表編號11至14應給付之  
30 金額詳如各該編號之「本院認定」欄位所示；逾該範圍者，  
31 即屬無據。

01 4.另查，原告雖另請求被告利穎科技公司給付如附表編號15所  
02 示之車位清潔費，固據其提出電子發票證明聯、大樓管委會  
03 11月、12月繳費單、大樓機車位登記表為證（見本院卷第13  
04 9、209、211、293、295、297、299頁），可知被告利穎科  
05 技公司確有向系爭房屋所在大樓承租機車停車位，並由原告  
06 代繳費用等事實，被告利穎科技公司空言否認此節，要無足  
07 取。然原告並未舉證說明應由被告利穎科技公司負擔營業  
08 稅，故不應再加計營業稅額，併此指明。

09 5.從而，原告得依民法第179條規定，就如附表編號10至15所  
10 示款項部分，請求被告利穎科技公司給付326,438元（計算  
11 式： $161,876 + 6,600 + 2,677 + 152,696 + 849 + 1,740 = 326,$   
12 438元）。

13 (三)原告得否請求被告利穎電信公司給付如附表編號16所示款項  
14 部分：

15 查，被告利穎電信公司於系爭租約租期屆滿後，迄113年4月  
16 15日始遷出公司登記，自屬無法律上原因而受有工商登記之  
17 利益，則原告主張依民法第179條規定，按同系爭增補協議  
18 約定之月租5,000元，請求被告利穎電信公司給付112年10月  
19 15日起至113年4月14日，共6個月之租金30,000元（計算  
20 式： $5,000 \times 6 = 30,000$ 元），為有理由。

21 (四)被告等人之抵銷抗辯有無理由部分：

22 1.按二人互付債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
23 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
24 前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為其  
25 要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可  
26 言。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之  
27 責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。

28 2.經查，被告等人主張其得以代付系爭房屋同棟8樓之電費與  
29 其應給付原告之債務為抵銷，然原告已陳明其已按月抄錶計  
30 算系爭房屋及同棟8樓分別之電費，其本件請求並未包含8樓  
31 之電費等情，並舉發票、繳費憑證、對話紀錄、電錶照片為

01 憑，被告等人亦不爭執原告主張之計費方式，均詳如前述。  
02 而被告等人主張其於106年10月至112年9月承租期間均代系  
03 爭房屋同棟8樓繳付電費云云，則未見其提出任何積極事證  
04 以實其說，且未陳明抵銷之具體金額，顯未就此盡舉證之  
05 責，自無足認定其對原告確有債權存在，故被告等人對原告  
06 主張抵銷，洵無依據。

07 (五)遲延利息之認定：

08 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
09 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
12 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
13 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
14 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，  
15 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為  
16 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查，本件給付均  
17 無確定期限，而本件起訴狀繕本係於113年3月25日最後寄存  
18 送達被告楊正寶、被告楊鎮榮（見本院卷第73、77頁送達證  
19 書），依民事訴訟法第138條第2項規定，寄存送達自寄存日  
20 起經10日發生效力，是該起訴狀於113年4月4日始生送達效  
21 力；又於113年3月27日送達被告利穎科技公司、被告利穎電  
22 信公司，故原告訴之聲明第1項請求被告4人連帶給付部分，  
23 自上開最後送達翌日即113年4月5日起；訴之聲明第2項請求  
24 被告利穎科技公司給付部分，自送達翌日即113年3月28日  
25 起；訴之聲明第3項請求被告利穎電信公司給付部分，自送  
26 達翌日即113年3月28日起，均按年息百分之5計算之利息，  
27 皆為有據。

28 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第1、2、3、4項、第8條第  
29 2項及系爭增補協議第2、3、4條約定，就附表編號1至9部  
30 分，請求被告4人連帶給付518,193元，及自113年4月5日起  
31 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及依民法第179條

01 規定，就附表編號10至15部分，請求被告利穎科技公司給付  
02 326,438元，及自113年3月28日起至清償日止，按年息百分  
03 之5計算之利息；及依民法第179條規定，就附表編號16部  
04 分，請求被告利穎電信公司給付30,000元，及自113年3月28  
05 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均有理由，  
06 應予准許；逾此範圍之請求，並非有據，應予駁回。

07 五、另按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以  
08 一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部  
09 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定  
10 其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法  
11 律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本件  
12 原告勝訴部分，雖本判決第2、3項所命給付之金額未逾50萬  
13 元，然與本判決其他准許部分合併計算其金額已逾50萬元，  
14 揆諸前揭說明，本院不另依職權宣告假執行。又本件原告勝  
15 訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執  
16 行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告  
17 敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
19 均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

22 民事第四庭 法官 劉娟呈

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

27 書記官 李登寶

28 附表：

編號	項 目	原告請求 (新臺幣)	原告主張之計算方式	請求權基礎	本院認定 (新臺幣)	保證金抵充 (新臺幣)
(一)被告4人應連帶給付部分：						
1	1-1	112年9月房屋租金	66,000元	每月租金66,000元	系爭租約第3條 第1項約定	66,000元 (此租金債務已 全額抵充)

	1-2	違約金	自113年1月24日起至清償日止，按日給付百分之1計算之違約金	66,000元自113年1月24日起至清償日止，按日給付百分之1	系爭租約第3條第4項約定	無理由	
2		112年9月工商登記租金	5,000元	每月租金5,000元	系爭增補協議第2條約定	5,000元	0元
3		112年7月至同年8月水費(含稅)	1,575元	(1,438元+62元)×1.05=1,575元	系爭租約第3條第2、3項約定	1,500元	0元
4		112年7月至同年8月電費(含稅)	140,281元	133,601元(即應繳電費138,967元-8樓應負擔電費5,366元)×1.05=140,281元，元以下四捨五入	系爭租約第3條第2、3項約定	133,601元	132,000元(此債務抵充後尚餘1,601元)
5		112年7月至同年8月公共電費(含稅)	517元	492元×1.05=517元，元以下四捨五入	系爭租約第3條第2、3項約定	492元	0元
6		112年9月至同年10月管理費(含稅)	6,930元	3,300元×1.05×2月=6,930元	系爭租約第3條第2、3項約定	6,600元	0元
7		逾期繳付租金之違約金(112年9月16日起至113年1月23日止，計130日)	85,800元	66,000元×130日×1%=85,800元	系爭租約第3條第4項、第8條第2項約定	無理由	
8		逾期返還系爭房屋之違約金(112年10月16日起至112年12月29日止，計75日)	330,000元	66,000元÷30日×2倍×75日=330,000元	系爭租約第8條第2項約定	330,000元	
9		逾期遷離工商登記之違約金(112年10月26日起至113年4月15日止，計173日)	173,000元	1,000元×173日=173,000元	系爭增補協議第3條約定	173,000元	
合計(-)			809,103元			518,193元	(已扣除抵充之保證金數額)

## (二)被告利穎科技公司應給付部分：

編號	項目	原告請求(新臺幣)	原告主張之計算方式	請求權基礎	本院認定(新臺幣)	備註
<input type="checkbox"/>	相當於房屋租金之不當得利(112年10月16日起至112年12月29日止，計2個月又14日)	161,876元	66,000元×2+29,876元=161,876元	民法第179條	161,876元	計算式：(66,000×2)+(66,000÷30×14)=162,800元，惟原告僅請求161,876元，故於此範圍允許之
<input type="checkbox"/>	112年11月至12月管理費(含稅)	6,930元	3,300元×1.05×2月=6,930元	民法第179條	6,600元	
<input type="checkbox"/>	112年9月至12月水費(含稅)	2,811元	(1,343元+55元)×1.05=1,468元 (1,228元+51元)×1.05=1,343元	民法第179條	2,677元	
<input type="checkbox"/>	112年9月至12月電費(含稅)	160,331元	1.9至10月： 100,220元(即應繳電費106,137元-8樓應負擔電費5,917元)×1.05=105,231元 2.11至12月： 52,476元(即應繳電費58,530元-8樓應負擔電費6,054元)×1.05=55,100元	民法第179條	152,696元	
<input type="checkbox"/>	112年9月至12月公共電費	891元	429元×1.05=450元	民法第179條	849元	

(續上頁)

01

	(含稅)		420元×1.05=441元			
<input type="checkbox"/>	112年11月至12月車位及清潔費(含稅)	1,827元	(400元+220元+400元+220元+300元+200元)×1.05=1,827元	民法第179條	1,740元	
合計(二)		334,666元			326,438元	
☐被告利穎電信公司應給付部分：						
<input type="checkbox"/>	相當於工商登記租金之不當得利 (112年10月15日起至113年4月14日止，計6個月)	30,000元	5,000元×6月=30,000元	民法第179條	30,000元	