

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2122號

原告 黃寶卿  
訴訟代理人 王憲勳律師  
被告 乘恆創有限公司

法定代理人 陳立勳  
訴訟代理人 丁榮聰律師  
許文懷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬伍仟貳佰壹拾陸元，及自民國一百一十三年三月十五日起至清償日止，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五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾伍萬伍仟貳佰壹拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國109年9月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租臺北市○○區○○路○段00巷0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為109年9月25日起至112年9月24日止，自109年9月25日起至110年9月24日止之每月租金為新臺幣（下同）8萬8,000元，自110年9月25日起至112年9月24日止之每月租金為9萬2,000元，系爭租約並經本院所屬民間公證人以109年度北院民公敏字第200587號公證書在案。系爭租約第2條載明期滿乙方（即被告）若欲續

01 租，須於期滿前二個月以書面通知甲方(即原告)，經甲方同  
02 意並由雙方另訂出租賃條件、於租期期滿前簽妥新約，乙方  
03 始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物，否則租約期滿  
04 後，雙方租賃關係當然消滅。被告之法定代理人陳立勳於11  
05 2年9月4日告知於系爭租約期滿後有意續租五年，惟因兩造  
06 就續租條件無法達成共識，原告乃寄發律師函及存證信函表  
07 達不願續租予被告，系爭租約於112年9月24日終止，被告應  
08 騰空遷讓返還系爭房屋，否則應依約給付違約金之意。被告  
09 則於系爭租約到期前函覆稱依其調閱系爭房屋之使用執照，  
10 發現系爭房屋有未依登記用途使用之情形；並指控原告為調  
11 高租金而改裝，導致被告陷於錯誤而簽訂系爭租約，主張其  
12 依民法第92條第1項撤銷系爭租約之意思表示。

13 (二)被告於系爭租約屆期後拒不搬遷，原告乃持公證書聲請對被  
14 告強制執行返還房屋，於112年12月11日執行點交完畢，原  
15 告為此支出強制執行費新臺幣(下同)8萬8,320元、執行員  
16 警出席費808元，換鎖費1萬4,500元，該部分執行費用依強  
17 制執行法第28條規定，本應由債務人即被告負擔。另依系爭  
18 租約第6條約定，被告應負擔其使用系爭房屋期間之水費603  
19 元、電費1,085元，業由原告代為繳納，被告構成不當得  
20 利，應予返還；系爭租約第8條約定被告應負騰空、處理遺  
21 留物之責，原告因此受有回復原狀所生清理、修繕費用17萬  
22 元，被告應予賠償；另依系爭租約第9條第2項，被告應自系  
23 爭租約屆期至遷讓返還系爭房屋之日止共計2.6個月，按月  
24 給付租金5倍之違約金即119萬6,000元，以上合計147萬1,31  
25 6元，扣除原告已收之保證金18萬4,000元，被告尚應給付原  
26 告128萬7,316元。為此，爰依上開法律規定、系爭租約約定  
27 請求被告給付等語。

28 (三)並聲明：

- 29 1.被告應給付原告128萬7,316元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
30 迄清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 31 2.願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)被告於系爭租約租賃期限即將屆滿之際，經調閱系爭房屋之  
03 使用執照，始發現系爭房屋未依使用執照所載用途使用，原  
04 告明知使用執照之大門係位於大樓進出口，而非面對巷道，  
05 然原告為取得較高租金，竟將原有大門封閉，於系爭房屋面  
06 對巷道處另開一門，由巷道進出，甚將房屋左側防火牆變更  
07 為雨遮，房屋後側則全部外推，致被告陷於錯誤與原告簽訂  
08 系爭租賃契約，付出高於一般市價行情之租金。被告係信賴  
09 系爭房屋非違章建築，始願意與原告簽訂系爭租賃契約，為  
10 此被告業以112年9月20日台北大安郵局第000519號存證信  
11 函，依民法第92條第1項規定向原告撤銷上開租賃契約及公  
12 證書之意思表示，系爭租約既經被告撤銷，則原告依系爭租  
13 約第9條約定請求被告給付按租金5倍之違約金、第8條約定  
14 請求給付換鎖及回復原狀費用、第6條約定請求給付水費及  
15 電費，自屬無據，應予駁回。

16 (二)縱認系爭租約有效，被告於租賃期間屆滿後，分別於112年9  
17 月24日、同年10月27日、同年11月24日匯給原告系爭房屋11  
18 2年9至11月之相當於租金之款項各8萬859元，合計共24萬2,  
19 577元，惟遭原告退回，應屬原告受領遲延，被告無庸負擔  
20 遲延給付之責任，故原告請求被告給付因遲延給付而以相當  
21 於租金計算之損害賠償，自屬無據。況依內政部公告「住宅  
22 租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定未返還租賃住  
23 宅之違約金以月租金一倍為限，自系爭租約屆期至被告返還  
24 系爭房屋之日即112年12月11日止，期間僅為2.6個月，扣除  
25 被告已給付之2個月押租金後，被告未給付之租金總額至多  
26 僅為0.6個月，原告以2.6個月為違約金之計算基礎，再乘以  
27 5倍違約金之倍率，其計算結果自屬有誤，且屬過高，應予  
28 酌減。

29 (三)強制執行法第29條第1項已就聲請確定執行費用額有特別規  
30 定，應向執行法院聲請，則原告提起本件訴訟請求給付執行  
31 費用，無權利保護之必要。另原告請求回復原狀費用17萬

01 元，惟未舉證出租前之原有狀態為何？恐有浮報項目，費用  
02 亦未扣除折舊，原告請求均無理由等語置辯。

03 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告  
04 免為假執行。

05 三、不爭執事項：

06 (一)兩造於109年9月4日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租  
07 系爭房屋，租賃期間為109年9月25日起至112年9月24日止，  
08 自109年9月25日起至110年9月24日止之每月租金為8萬8,000  
09 元，自110年9月25日起至112年9月24日止之每月租金為9萬  
10 2,000元，系爭租約並經本院所屬民間公證人以109年度北院  
11 民公敏字第200587號公證書在案。

12 (二)原告前執前揭公證書對被告聲請強制執行，經本院112年度  
13 司執字第156648號返還房屋強制執行事件受理在案，被告已  
14 於112年12月11日現場履勘期日交付系爭房屋予原告。

15 (三)原告尚有押租金18萬4,000元未退還被告。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)被告依民法第92條第1項規定以被詐欺而為意思表示而撤銷  
18 系爭租約，有無理由？

19 (二)原告依強制執行法第28條規定，請由被告給付強制執行費8  
20 萬8,320元、執行員警出席費808元、換鎖費用1萬4,500元，  
21 有無理由？

22 (三)原告依系爭租約第6條約定、民法第179條規定，請求被告給  
23 付水費603元、電費1,085元，有無理由？

24 (四)原告依系爭租約第8條約定、民法第184條第1項規定，請求  
25 被告給付因回復原狀所生清理、修繕費用17萬元，有無理  
26 由？

27 (五)原告依系爭租約第9條約定，請求被告給付自112年9月24日  
28 起至112年12月11日為止之，按月給付租金5倍之違約金共1,  
29 19萬6,000元，有無理由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)被告依民法第92條第1項規定以被詐欺而為意思表示而撤銷

01 系爭租約，有無理由？

02 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思  
03 表示，民法第92條第1項定有明文。又所謂詐欺，須詐欺之  
04 行為有使人陷於錯誤之故意，虛構或隱匿事實，並致受詐欺  
05 人基於此錯誤而為一定意思表示者，方足成立（最高法院97  
06 年度台上字第187號判決參照）。當事人主張其意思表示係  
07 因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實，負舉證之責任  
08 （最高法院95年度台上字第2948號判決參照）。

09 2.被告抗辯遭原告詐欺誤信系爭房屋非違章建築而與原告簽立  
10 系爭租約云云，然社會上以違章建築為租賃標的者，所在多  
11 有，除當事人有特別約定者外，尚難以租賃物為違章建築即  
12 認定出租人有故意為虛構、變更或隱匿情事。系爭房屋之大  
13 門進出口方向與雨遮為被告簽訂租約時即知，且觀原告提出  
14 之被告寄發予原告之律師函，被告自陳因系爭房屋大門臨街  
15 巷道，適合經營商業，為被告承租系爭房屋之因，且自104  
16 年9月間承租系爭房屋至112年9月24日系爭租約租期即將屆  
17 滿之際，仍有意續租維持經已累積之客源（見本院卷第39  
18 頁），可見被告對系爭房屋原有構造、設備並無不滿意且符  
19 合被告所需，原告並無虛構、變更或隱匿，使被告陷於錯誤  
20 之故意，是被告主張遭原告詐欺而為簽立系爭租約之意思表  
21 示，顯未能舉證以實其說，其依民法第92條第1項規定以被  
22 詐欺而為意思表示而撤銷系爭租約，於法不合，並無可取。

23 (二)原告依強制執行法第28條規定，請由被告給付強制執行費8  
24 萬8,320元、執行員警出席費808元、換鎖費用1萬4,500元，  
25 有無理由？

26 1.按強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應  
27 與強制執行之債權同時收取，強制執行法第28條第1項定有  
28 明文。而所稱之執行費用，係指因進行強制執行程序，必須  
29 支出之費用而言；指因實施強制執行所支出之必要費用，如  
30 測量費、鑑定費、登報費、保管費、協助執行人員之差旅費  
31 等，此種費用如不支出，強制執行程序即難進行（最高法院

01 105年度台抗字第497號裁定要旨參照)。原告因被告拒絕搬  
02 遷持公證書對被告聲請強制執行，原告因此支出強制執行費  
03 8萬8,320元、執行員警出席費808元，乃屬實施強制執行所  
04 支出之必要費用，且為被告所不爭執(見本院卷第196  
05 頁)，揆諸前開說明，自應由債務人即被告負擔，原告請求  
06 被告給付，自屬有據。另換鎖費用1萬4,500元部分，原告自  
07 陳強制執行當日並無開鎖，是原告更換新門鎖的費用(見本  
08 院卷第196頁)，可見縱無更換門鎖，亦不影響強制執行程  
09 序之進行，自非實施強制執行所支出之必要費用，原告請求  
10 被告負擔，即屬無據。

11 2.被告雖抗辯強制執行法第29條第1項已就聲請確定執行費用  
12 額有特別規定，應向執行法院聲請，原告提起本件訴訟請求  
13 給付執行費用，無權利保護之必要云云。惟債權人對債務人  
14 之執行費返還請求權，其本質亦屬債權請求權，而原告對被  
15 告之返還執行費債權尚未獲得清償，故為尊重原告之程序選  
16 擇權，並達司法資源有效利用之目的，原告選擇與被告其餘  
17 應清償之債權一同於本件程序請求，自無不可。被告此節抗  
18 辯，即非可採。

19 (三)原告依系爭租約第6條約定、民法第179條規定，請求被告給  
20 付水費603元、電費1,085元，有無理由？

21 系爭租約第6條一般費用之負擔約定：「本租賃標的物(即  
22 系爭房屋)之水、電費、大樓管理費由乙方(及被告)繳  
23 納。」，則被告承租及尚未返還系爭房屋期間之水、電費，  
24 應由被告負擔。而被告欠繳水費603元、電費1,085元，已由  
25 原告繳納乙節，為兩造不爭執(見本院卷第196頁)。則原  
26 告依上開租約約定、民法第179條規定，請求被告給付水費6  
27 03元、電費1,085元，均屬有據，應予准許。

28 (四)原告依系爭租約第8條約定、民法第184條第1項規定，請求  
29 被告給付因回復原狀所生清理、修繕費用17萬元，有無理  
30 由？

31 1.系爭租約第5條第6項約定：「甲方(即原告)將租賃標的物

01 即附屬設備依現況交予使用，乙方（即被告）返還時，各項  
02 設備均應能正常使用。」、第8條約定：「租約期滿或終  
03 止，乙方遷出時應將租賃標的物內之裝潢及物品拆除清理乾  
04 淨後返還，未清理部份或租賃期間內乙方事先未知會甲方辦  
05 理遷出手續，而私自遷移時所留存租賃標的物內之物品視同  
06 廢棄物；由甲方處理，乙方並應負擔因處理而發生之所有費  
07 用，甲方並得逕自由應返還與乙方之保證金扣除。」，已約  
08 明被告負有於租賃關係解消，應使各項設備均能正常使用且  
09 應將裝潢及物品拆除清理乾淨之回復原狀義務，被告並應負  
10 擔由原告代為處理所生之費用。

11 2.原告主張因被告遷出系爭房屋後留有諸多原告無所用途、改  
12 變大片格局之裝潢、設備，未加處置，乃自行雇工清理處置  
13 之，因此支出清理、拆除、修繕與回復原狀等之費用17萬元  
14 等情，業據原告提出握合室內裝修有限公司之統一發票、報  
15 價單為據（見本院卷第69至74頁），觀握合室內裝修有限公  
16 司之統一發票、報價單所載工程項目均為拆除工程及修復車  
17 庫前磁磚，復據證人即握合室內裝修有限公司之負責人范獻  
18 文到庭結稱：確實至系爭房屋處處理室內舊裝潢的拆除、復  
19 原車庫入口的車道磁磚、一車2萬4,000元是垃圾車的費用1  
20 萬2,000元至1萬5,000元中間，加上工資一個師傅3,500元一  
21 天；一車加上3到4工等語明確（見本院卷第232、238頁），  
22 原告主張足堪信為真實。而拆除工程屬勞務支出，並未以新  
23 品更換舊品，應不需扣除折舊費用；另磁磚之修繕目的係在  
24 回復車道通行之效用，合於堪用之狀態，系爭房屋並不會因  
25 車道入口地上既有磁磚修復而明顯提高房屋之價值及效用，  
26 亦不產生折舊問題。故原告依上揭契約約定請求被告負擔回  
27 復原狀費用17萬元，即屬有據。

28 (五)原告依系爭租約第9條約定，請求被告給付自112年9月24日  
29 起至112年12月11日止，按月給付租金5倍之違約金共1,19萬  
30 6,000元，有無理由？

31 1.系爭租約第9條第2項約定：「乙方（即被告）應於租約期滿

01 或租賃關係終止、解除之日，即時騰空遷出，不得要求貼補  
02 任何費用，如不立即遷出交還標的物，甲方（即原告）每月  
03 得向乙方請求按租金5倍之違約金，至遷出交還標的物為  
04 止，乙方絕無異議。」。經查，被告依民法第92條第1項規  
05 定撤銷系爭租約，於法不合，業如前述，系爭租約於112年9  
06 月24日租賃期限屆滿，被告依約於租賃關係解消時，應將系  
07 爭房屋按原狀遷空返還，然被告遲至112年12月11日強制執  
08 行現場履勘期日始交付系爭房屋予原告，則原告依上開約  
09 定，請求被告至遷讓返還之日為止，按月給付租金5倍之違  
10 約金，自屬有據。

11 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
12 252條定有明文。次按違約金是否相當，應依一般客觀事  
13 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標  
14 準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌  
15 予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異  
16 （最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。再按當  
17 事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損  
18 害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性  
19 質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決  
20 意旨參照）。又懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確  
21 保債權效力之強制罰，是約定之懲罰性違約金是否過高，當  
22 非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約  
23 之情狀以斷之。觀諸系爭租約第9條約定，第2項約定逾期未  
24 還返還標的物房屋應給付5倍違約金；第3項則約定標的物損  
25 害之賠償責任，是系爭租約既將違約金與損害賠償併列，系  
26 爭租約第9條第2項所指5倍違約金，性質自屬懲罰性違約  
27 金。被告抗辯該部分原告未證明受有積極與消極損害，不得  
28 請求，自不足取。

29 3.本院審酌本件被告自系爭租約屆期後，仍無權占用系爭房屋  
30 所致原告之損害、所失利益，通常即為原告就系爭房屋相當  
31 於租金之收益，被告無權占用系爭房屋時間為自112年9月25

01 起至112年12月11日止共計2.6個月，而原告尚有押租金18萬  
02 4,000元（相當2個月租金）尚未退還被告，並考量懲罰性違  
03 約金性質上所應有促使依契約履行效力，及被告違約情節、  
04 兩造社會地位及其他一切客觀經濟情況等情，本院認如苛以  
05 被告給付以租金額5倍計算之違約金，容有過高，應將系爭  
06 租約第9條第2項約定之違約金酌減為按月以租金額2倍即18  
07 萬4,000元計算，始為允當。依此計算，被告應給付之違約  
08 金為47萬8,400元（計算式：18萬4,000元×2.6月=47萬8,400  
09 元）。

10 4.至被告雖抗辯原告退還其於系爭租約期限屆滿後另行按月給  
11 付之112年9月至11月租金款項，原告構成受領遲延，伊毋庸  
12 負擔遲延給負責任，原告不得請求相當於租金計算之損害賠  
13 償云云。然系爭租約既已於112年9月24日期限屆滿，兩造間  
14 已無租賃關係存在，原告拒絕受領相當於租金款項，自非構  
15 成受領遲延，被告所辯，洵非可採。

16 (六)基上論述，原告得請求被告給付強制執行費8萬8,320元、執  
17 行員警出席費808元、水費603元、電費1,085元、回復原狀  
18 費用17萬元、違約金47萬8,400元，再經抵充押租金即保證  
19 金18萬4,000元後，被告應給付原告之金額為55萬5,216元  
20 （計算式：8萬8,320元+808元+603元+1,085元+17萬元+4  
21 7萬8,400元-18萬4,000元=55萬5,216元），逾此範圍之請  
22 求，則屬無據。

23 (七)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之  
25 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
26 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
27 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條  
28 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告之給  
29 付，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前開說明，原告  
30 併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年3月15  
31 日（見本院卷第83頁）起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之法定遲延利息，亦屬有據。  
02 六、綜上所述，原告依系爭租約約定、強制執行法第28條、民法  
03 第179條、民法第184條第1項規定，請求被告55萬5,216元，  
04 及自113年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
05 息，為有理由，應予駁回；逾此範圍外之請求，則屬無據，  
06 應予駁回。  
07 七、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假  
08 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定  
09 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲  
10 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。  
11 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證  
12 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。  
13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
15 民事第七庭 法官 熊志強

16 以上正本係照原本作成。  
17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
20 書記官 蔡斐雯