臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5695號

原　　告　台北雷格斯商務服務股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　LYNSEY BLAIR

000000000000000000

訴訟代理人　張立業律師

複代理人　　陳鴻毅律師

訴訟代理人　陳奐均律師

被　　告　市荃企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊淑惠

訴訟代理人　張慧婷律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國115年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認被告就附表編號1、2所示債權，對原告不存在。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）887,632元，及自民國115年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔90%，其餘由原告負擔。

五、本判決第2項如原告以29萬元為被告預供擔保，得假執行。但如被告以887,632元為原告預供擔保，得免假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。」

（二）經查，本件原告起訴聲明為：「本院114年度司執字第115204號強制執行事件，就被告請求超過1,016,424元債權部

分，對原告所為強制執行程序應予撤銷。」嗣原告於民國115年4月27日以民事變更聲明暨準備（四）狀變更訴之聲明為：「1.確認被告於系爭執行事件之執行程序對原告所主張如附表所示2,593,920元之租金及違約金債權不存在2.被告應給付原告1,141,732元及自變更聲明暨準備（四）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前項聲明願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第245頁）

（三）經核原告原請求撤銷系爭執行事件之執行程序，惟於訴訟繫屬中系爭執行事件業已終結，原告因而變更聲明，然其理由均係主張，原告遲延返還臺北市○○區○○○路○段000號13樓、13樓之1建物（下稱系爭建物）期間，被告對原告之租金及違約金債權並不存在。是原告請求之基礎事實同一，原告訴之變更合於上揭規定，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張

（一）原告前向被告承租臺北市○○區○○○路○段000號13樓、13樓之1建物（下稱系爭建物），約定租賃期限至114年3月31日屆至，兩造並簽訂租賃契約（下稱系爭租約）後，經公證做成103年度北院民公丁300820公證書（下稱系爭公證書）。

（二）嗣被告主張原告積欠系爭租約終止前之租金1,016,424元、遲延返還系爭建物之租金2,339,820元、遲延給付租金之違約金254,100元，而以系爭公證書聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理並已執行完畢而終結。被告於系爭執行事件中，受償2,233,690元。

（三）原告就被告執行債權中，113年12月、114年2、3月租金（下稱終止前租金）1,016,424元不爭執；然就其中114年4月1日至6月30日租金2,339,820元、違約金254,100元，共2,593,920元債權部分，原告遲延返還系爭建物，係因被告要求回復原狀之項目超過回復原狀之範圍致工期延

長，且施工須由被告用印向台北市建築師公會審查始得施作，然被告均置之不理，致回復原狀之工作延宕，是原告遲延返還系爭建物係不可歸責。故就114年4月1日至6月30日租金債權2,339,820元應不存在。

（四）違約金254,100元部分，原告遲延給付租金，係因被告未按請款流程請款所致，非可歸責於原告。縱認遲延給付係可歸責於原告，然該違約金亦屬過高，應予酌減，是違約金債權254,100元亦不存在。

（五）被告於系爭執行程序中已受償2,233,690元，扣除原告不爭執之終止前租金1,016,424元、執行費用75,534元後，被告受領其餘1,141,732元屬無法律上原因，應返還原告。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告答辯

（一）原告積欠租約終止前租金1,016,424元。又原告至114年6月30日始返還系爭建物，逾期91日，應按系爭租約第15條第3項給付逾期使用租金，共計2,365,818元；並按系爭租約第14條第3項計算，逾期給付租金之違約金1,859,324元（一部請求254,100元），被告僅一部請求執行2,440,424元。

（二）就遲延返還系爭建物，原告委託施作裝修工程之圓鼎室內裝修設計有限公司（下稱圓鼎公司）雖曾提出同意書要求被告用印，然該同意書內容空白未檢附申請書及施工圖說，被告無從同意；且原告亦已在無被告用印之情形下回復原狀完畢，足認原告遲延返還系爭建物係可歸責於原告。違約金部分，兩造並無依原告請款流程請領租金之合意，且違約金亦無過高等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造前簽立系爭租約，並經公證後做成系爭公證書。原告於系爭租約終止時，尚積欠被告113年12、114年2、3月租金1,016,424元。原告則於114年6月30日，依被告要求將系爭建

物回復原狀後返還被告。被告嗣以系爭公證書為執行名義，向本院聲請強制執行，經系爭執行事件執行後，所得財產扣除執行費75,534元，被告共受償2,158,156元。上開事實有系爭租約、系爭公證書在卷可參（見本院卷第21至46頁），並經調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤。且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張確認附表所示債權不存在，並請求被告返還1,141,732元，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點即為：（一）原告遲延返還系爭建物，是否可歸責？（二）原告遲延給付終止前租金，是否可歸責？（三）被告請求違約金是否應予酌減？（四）原告得否請求被告返還不當得利？數額若干？

（一）原告遲延返還系爭建物，是否可歸責？

1.按建築法第77條之2第1項第1款規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。」次按中華民國99年3月3日內政部台內營字第 0990801045 號令第14項：「建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：十四、總樓地板面積在500平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳、農漁會營業所。」再按建築物室內裝修管理辦法第3條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」

2.查系爭租約可知系爭建物權狀面積216.65坪（換算約716平方公尺），用途為辦公室（見本院卷第27、29頁）。而查兩造及圓鼎公司往來電子郵件，可知兩造約定回復原狀

項目，包含室內隔間拆除、輕鋼架天花板換新等（見本院卷第165頁），是依上開規定，應申請室內裝修審查許可。

3.次查臺北市政府之室內裝修圖說審查應備書證中，包含建築物使用權同意書，有臺北市政府網頁截圖在卷可參（見本院卷第227頁）。而該使用權同意書則須經所有權人同意，亦有建築物使用權同意書範本在卷可參（見本院卷第205頁）。然被告迄今未提供該使用權同意書予原告，為被告所不爭執，則原告因未取得同意書，致無法合法實施室內裝修，而延宕將系爭建物回復原狀並返還被告，自屬不可歸責原告。

4.被告雖辯稱依建築物室內裝修管理辦法規定，使用人亦得提出裝修申請云云。然作為使用人可作為申請人提出裝修申請，與申請時是否應備有所有權人之同意書，係屬二事。此觀臺北市政府之室內裝修應備文件中，建築物使用權同意書範本僅有記載「所有權人」之同意，而無記載使用權人之同意即明（見本院卷第205、227頁）。被告此部分所辯，尚屬無據。

5.被告另辯稱圓鼎公司僅提出空白同意書，被告無從同意云云。然查兩造及圓鼎公司往來電子郵件，可知兩造至遲於114年3月21日起，已在確認回復原狀之範圍、項目（見本院卷第165頁），而圓鼎公司復於同年月24日請求被告於所有權人同意書用印（見本院卷第167頁），可知該同意書係用於系爭建物之回復原狀，而回復原狀之內容，則為兩造於電子郵件中協商之項目。況且被告亦不爭執已將系爭建物回復原狀，益徵圓鼎公司施工內容並未逾越兩造約定範圍，是被告辯稱該同意書為空白、未檢附申請書及施工圖說而無從用印，尚屬無據。

6.被告復辯稱原告於被告未提供同意書之情形下，仍已將系爭建物回復原狀云云。然依上開規定可知，未取得室內裝修許可即實施裝修，於法有違。且查證人即圓鼎公司之法

定代理人杜俊毅證稱：雖然目前工程已完成，但我們是利用假日施工不能用平日，因為會被市政府查到；抓到會處罰施工單位與房客等語（見本院卷第304頁第12、13行、305頁第19行），可知原告僅能在無許可之情形下施工。故縱使原告已將系爭建物回復原狀，亦不能反稱被告無義務提供同意書，使原告得合法申請室內裝修許可，是被告此部分所辯，亦不可採。

7.綜上所述，原告於系爭租約終止後，遲延將系爭建物回復原狀並返還被告，應不可歸責於原告，是被告請求原告給付114年4月1日起至6月30日止之租金，尚屬無據，該租金債權對原告應不存在。

（二）原告遲延給付終止前租金，是否可歸責？

1.按系爭租約第5條第3項前段約定：「付款方式：自起租日之次月起，乙方（即原告）應於每月15日前給付前一期之應付租金，逕匯甲方（即被告）指定之銀行帳戶，匯費由乙方負擔，若於每月15日後之次一銀行營業日內未匯入帳戶，是為該期租金未付。」（見本院卷第31頁）

2.原告不爭執其未依系爭租約約定給付被告終止前租金，已如前述。原告雖主張係因被告未依原告請款流程請款云云，並提出兩造間往來電子郵件為證。然查原告提出之電子郵件，雖有提及請款流程（見本院卷第261至264頁），然僅原告單方面寄發，未見被告有同意採該流程請款。況縱使被告於系爭租約存續期間，曾按原告請款流程請款，亦無從據以認定被告同意在其請款前，原告得免除租金給付義務，是原告此部分主張，尚屬無據。應認原告遲延給付終止前租金，係屬可歸責。

（三）被告請求違約金是否應予酌減？

1.按系爭租約第14條第3項約定：「乙方對於應付之租金、費用及其他依本契約所負之債務，應付之租金部分倘未依本契約第5條約定之付款期限支付，應付之費用及其他依本契約所付之債務部分倘逾期繳納期限達7日，自乙方收

到甲方書面催繳通知後次一日起，每逾1日按應繳金額1%計付逾期給付之違約罰款予甲方。」（見本院卷第39、40頁）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。」另按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。

2.原告遲延給付終止前租金係可歸責，已如前述。是被告應得按系爭租約第14條第3項約定向原告請求給付違約金，又原告不爭執應以被告提出之25日計算遲延違約金（見本院卷第234頁第11、12行），是以此計算被告得向原告請求之遲延違約金即為254,106元【計算式：1,016,424×0.01×25=254,106】，而被告僅聲請執行254,100元，未逾上開範圍，應屬有據。

3.原告固主張違約金過高應予酌減云云，然兩造均為法人，未見客觀上有資力顯不相當，致締約能力有所落差之情形，原告於簽立系爭租約前，自得就遲延給付租金之風險、可能之違約金數額詳為計算，始與被告簽立系爭租約。且被告請求之違約金數額，僅占原告遲延給付數額1/4，亦無顯然過高之情形。是本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，本院就兩造所約定之違約金數額，自當予以尊重，難認有何予以酌減之必要，原告此部分主張，尚屬無據。

（四）原告得否請求被告返還不當得利？數額若干？

1.按民法第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.被告以對原告之終止前租金債權1,016,424元，及附表所示債權對原告聲請強制執行，含執行費75,534元共受償2,233,690元，已如前述。而該2,233,690元扣除原告不爭執

之終止前租金1,016,424元、執行費75,534元，及前已認定被告得請求之違約金254,100元後，尚有887,632元【計算式：2,233,690-1,016,424-75,534-254,100=887,632】。被告受領此部分金額即無法律上原因，原告請求被告返還，應屬有據。

五、遲延利息

（一）按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

（二）查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而原告請求自民事變更聲明暨準備（四）狀繕本送達翌日起算之遲延利息，原告雖未出具證據證明送達日期，然查被告於115年5月12日出具民事答辯四狀回應上開書狀（見本院卷第285頁），堪認被告至遲已於當日收受民事變更聲明暨準備（四）狀繕本，是被告應於115年5月13日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告請求確認被告對原告如附表編號1、2所示債權不存在，並請求被告給付原告887,632元，及自115年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　23　　日

民事第四庭　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　黃俊霖

附表

編號	項目	金額
1	114年4月1日至5月15日租金	1,169,910元
2	114年5月16日至6月30日租金	1,169,910元
3	終止前租金遲付之違約金	254,100元