

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第18342號

原告 黃清河

黃亮瑄

黃盈瑄

共同

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 薛祐珽律師

劉芷廷

被告 曄澤科技股份有限公司

兼 上

法定代理人 林志峰

共同

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 蔡金峰律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國110年1月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳萬參仟柒佰零玖元，及自民國一百零九年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬參仟柒佰零玖元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：被告曄澤科技股份有限公司（下稱曄澤公司）於民國102年5月3日向原告承租門牌號碼為台北市○○區○○街0號11樓之房屋（下稱系爭房屋），租期自102年5月3日起至107年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）63,000元，租

01 賃範圍如租約附圖，被告曄澤公司並給付押金126,000元予
02 原告，該租約經臺灣台北地方法院公證人公證。俟租期屆
03 滿，兩造訂約續租，租期自107年5月1日起至109年4月30日
04 止，每月租金67,000元，租賃範圍如租約附圖，因曄澤公司
05 表示有隔間裝修需求，兩造遂於租賃契約第九條約定交還租
06 賃房屋時，曄澤公司須負責將房屋內部回復原狀，上述二份
07 租約均由被告即曄澤公司之法定代理人林志峰擔任連帶保證
08 人。嗣曄澤公司表示業務欠佳請求變更承租範圍及調降租
09 金，兩造於107年12月1日簽訂同意書，議定自107年12月1日
10 起變更承租範圍，且自107年12月1日起至109年4月30日止，
11 每月租金調降為40,000元，僅先收取25,000元之租金，其餘
12 租金15,000元暫列應付款。詎曄澤公司自109年2月起即未給
13 付租金，原告亦未同意被告於租約屆滿前搬離系爭房屋，故
14 被告尚應給付自109年2月起至109年4月，為期3個月之租金
15 即120,000元。縱認系爭租約已於109年2月1日提前終止，則
16 依系爭租約第18條所載，被告曄澤公司亦應賠償原告相當於
17 三個月租金之違約金120,000元。又被告曄澤公司自107年12
18 月起至109年1月止每月僅支付25,000元租金，為期14個月，
19 每月有15,000元租金未付，該期間共計210,000元之租金未
20 付。故被告曄澤公司欠繳租金共計330,000元。再被告曄澤
21 公司未繳納109年1月電費12,361元，及109年1月至109年4月
22 之管理費9,392元。又被告曄澤公司於承租期間將系爭房屋
23 裝設木作隔間、房間電燈開關四座、插座線路七座、網路
24 線、保全系統線路，並將門磁扣開關自一座變更為兩座，而
25 未於交還租賃房屋時回復原狀，原告遂委請律師於109年7月
26 27日以弈字第109072701號函向被告為回復原狀之通知，經
27 被告以台北西園郵局存證號碼000106號存證信函回覆僅同意
28 支付15,000元，被告曄澤公司依約應將上述設施回復原狀，
29 被告曄澤公司拒不履行，原告只得自行雇工拆除，並向被告
30 曄澤公司請求回復原狀之費用。其中木作隔間拆除費用為2
31 6,300元，房間電燈開關四座、插座線路七座、網路線、保

全系統線路等線路廢除工程，以及將門磁扣開關回復費用為9,135元，上述費用共計36,435元。扣除被告曄澤公司已給付之押金126,000元，被告應連帶給付261,188元（租金210,000元+電費12,361元+管理費9,392元+租金或違約金120,000元+回復原狀費用35,435元-押金126,000元）。為此，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應連帶給付261,188元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請准免宣告假執行。。

(一)、被告店面因收入不如預期，兩造於107年12月1日起即縮減承租範圍，將租金由67000元調降為40000元；因業務收入不佳，每月只能付25000元，兩造約定待被告業務改善時再付應付款15000元，此為15000元暫付款之付款條件。然至107年12月1日起至109年2月1日搬離日止被告業務收入並沒有獲得改善，被告甚至不堪虧損於109年2月1日搬離租賃物。是以，被告雖對21萬元計算式無意見，然認為21萬元付款條件並未成就，依民法第99條第1項被告無給付義務。

(二)、原告於起訴狀自陳被告已於109年2月提前終止租約，故要求被告依約賠償3個月違約金，應認兩造確有提前合意終止租約，被告僅需負擔違約金，毋庸另行負擔109年2月至4月之租金。另依房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項第12條規定，提前終止租約違約金最高不得超過一個月，被告請求依民法第252條將違約金酌減至一個月25000元。

(三)、原告請求109年1月電費12361元部分被告不爭執。然系爭租約已於109年2月1日終止，被告於109年2月1日搬離並未使用租賃物。除109年1月管理費2348元被告應負擔外，其餘部分原告無權請求。另被告與原告有口頭合意補貼原告回復原狀費用15000元，倘原告否認有此合意，原告應舉證證明102年5月3日以前系爭房屋既有格局，否則當認被告無負擔該費用必要。

01 三、本件被告曄澤公司於102年5月3日向原告承租系爭房屋，租
02 期自102年5月3日起至107年4月30日止，每月租金63,000
03 元，租賃範圍如租約附圖，被告曄澤公司並給付押金126,00
04 0元予原告。嗣租期屆滿，兩造訂約續租，租期自107年5月1
05 日起至109年4月30日止，每月租金67,000元，租賃範圍如租
06 約附圖，上述二份租約均由被告即曄澤公司之法定代理人林
07 志峰擔任連帶保證人。嗣曄澤公司表示業務欠佳請求變更承
08 租範圍及調降租金，兩造於107年12月1日簽訂同意書，議定
09 自107年12月1日起變更承租範圍，且自107年12月1日起至10
10 9年4月30日止，每月租金調降為40,000元，僅先收取25,000
11 元之租金，其餘租金15,000元暫列應付款，嗣被告曄澤公司
12 自109年2月1日起即提前終止租約搬離系爭房屋等事實，有
13 系爭二份租約、同意書在卷可稽，核屬相符，且為兩造所不
14 爭，堪信為真。惟原告主張被告曄澤公司尚積欠107年12月
15 至109年1月暫列款租金210,000元（15,000元×14月）、短收
16 租金或違約金120,000元（40,000元×3月）、109年1月電費1
17 2,361元、109年1月至4月管理費9,392元及回復原狀費用35,
18 435元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

19 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
20 事訴訟法第277條定有明文；又民事訴訟如係由原告主張權
21 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
22 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
23 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年
24 度台上字第917號裁判參照）。又附停止條件之法律行為，
25 於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項亦有明文。查
26 原告雖主張被告應給付被告曄澤公司自107年12月起至109年
27 1月止每月未付之租金15,000元共210,000元云云。惟按因承
28 租戶（曄澤科技股份有限公司）本業務欠佳商討減輕財務負
29 擔，經出租人（原租約甲方，即原告）同意事項如下：原簽
30 訂租約，租賃期間自民國107年5月1日起至民國109年4月30
31 日止。自民國107年12月1日起變更承租範圍如附件一，租金

01 調降為每月新台幣肆萬元整。甲方同意每月部分租金計新台
02 幣壹萬伍仟元暫列承租人（原租約乙方，即被告曄澤公司）
03 應付款，待業務收入改善再支付甲方，期間自民國107年12
04 月1日起至民國109年4月30日止，系爭同意書定有明文。依
05 上開同意書所載，原告係同意將每月部分租金15,000元暫列
06 為應付款，待被告業務收入改善再行支付，則兩造既已約明
07 每月部分租金15,000元僅「暫列」為應付款，而非確定之應
08 付款項，顯見被告是否應給付此部分之款項尚屬不確定，並
09 非已確定發生之債務，須待兩造所約定之被告收入改善此一
10 條件成就後被告始付有給付之義務。復觀諸系爭同意書末尾
11 另約定「租約到期另訂新約前二年租金每月新台幣肆萬元
12 整，需全額支給。」，而未約定被告於租期屆至後即須全額
13 支付之前每月租金4萬元，益見被告於系爭租約屆期後，並
14 不當然即負有補足每月租金4萬元之義務，仍須待被告業務
15 改善此一條件成就始負有補足租金之義務，兩造才會特別於
16 同意書末尾約定如兩造另訂新約，被告即須全數支付之前之
17 租金4萬元，以排除兩造所約定以被告業務改善作為給付義
18 務條件之適用。是依上開約定，兩造顯係以「被告曄澤公司
19 業務改善」或「租約到期後另訂新約」作為給付自107年12
20 月起部分租金15,000元之條件，而非約定被告於租期屆至後
21 即須付清全數款項，否則兩造自無須於同意書末尾特別另為
22 上開約定之必要。原告主張系爭同意書約定將每月15,000元
23 暫列為應付款，其真意係暫時不收取，並非免除被告曄澤公
24 司之給付義務，而係待被告曄澤公司於107年12月1日起至10
25 9年4月30日之期間內業務改善後，被告曄澤公司即應給付原
26 告上開應付款，倘期間內業務未改善，被告曄澤公司於期限
27 屆滿後，亦須給付上開應付款云云，尚非可取。是兩造於租
28 期屆至後既未另訂新約，原告復未能舉證證明被告曄澤公司
29 業務已改善，則原告主張被告曄澤公司應給付自107年12月1
30 日起至109年4月30日止每月之部分租金15,000元，共計210,
31 000元，即無可採，被告辯稱其尚不須給付此部分之租金，

01 自屬有據。

02 (二)、又按租約未期滿退租法院公證規費全數由乙方（即被告曄澤
03 公司）負擔，經甲方（即原告）同意退租時，仍需再支付甲
04 方三個月租金之違約金，系爭租約第18條定有明文。本件原
05 告於起訴狀主張因被告曄澤公司提前於109年2月終止系爭租
06 約，依系爭租約第18條約定，被告應賠償3個月違約金共12
07 0,000元（40,000元×3月）等情，顯見被告應有同意被告提
08 前終止，才會依前揭約定請求被告給付違約金，故被告曄澤
09 公司辯稱其提前於109年2月1日終止租約並將系爭房屋及鑰
10 匙返還原告，有經原告口頭同意終止等情，應堪信取，原告
11 嗣後否認其有同意被告提前終止，並未能就此有利於己之事
12 實舉證以實其說，尚非可採。是系爭租約既已於109年2月1
13 日經兩造合意終止，被告曄澤公司於系爭租約終止後，即無
14 給付租金之義務，原告主張被告曄澤公司應給付109年2月至
15 4月之租金，自非有據，其主張依系爭租約第18條約定，被
16 告曄澤公司應給付120,000元之違約金，即屬有據。另被告
17 抗辯上開違約金約定金額過高，應予酌減等情，然按約定之
18 違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條
19 所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，
20 斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權
21 限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金
22 額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利
23 己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之
24 約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂
25 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自
26 己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地
27 位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而
28 顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確
29 有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
30 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
31 重，始符契約約定之本旨（最高法院最高法院 93 年度台上

字第 909 號判決參照)。兩造於系爭租約約定被告曄澤公司提前終止租約時，仍需再支付原告三個月租金之違約金，而被告曄澤公司於租約期限屆滿前之109年2月1日終止租約，已如前述，則原告顯然受有109年2月1日起至109年4月30日止3個月租金之消極損害即可享受之預期利益。而被告復未能舉證證明前揭違約金之約定有何過高之情事，尚難認兩造約定之違約金金額有何過高之情事。又因兩造之後因租賃範圍減少故合意租金調降為4萬元，僅其中部分租金15,000元負有前述給付之條件，而非免除被告此部分之租金給付義務或此部分之義務已確定不發生，故違約金之數額仍應以每月租金4萬計算，故原告請求被告應給付相當於3個個月租金之違約金12萬元，自屬有據，被告請求酌減違約金至25,000元，即非可取。

(三)、再按甲方負擔：房屋稅捐。乙方負擔：水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、因使用本租賃房屋所生之水電修繕、雜項費用即營業稅捐等，系爭租約第6條亦有明文，本件原告主張被告曄澤公司尚積欠109年1月電費12,361元及109年1月至4月之管理費9,392元（2,348元×4月）云云，被告曄澤公司不爭執未給付109年1月之電費12,361元及109年1月之管理費2,348元，然辯稱系爭租約已於109年2月1日終止，被告曄澤公司自不需再負擔109年2月至4月之管理費等語。本件租約既已於109年2月1日提前終止，已如前述，則被告曄澤公司辯稱不需再負擔109年2月至4月之管理費，自屬可採。是原告請求被告曄澤公司應給付電費12,361元及109年1月管理費2,348元，為有理由，逾此範圍之管理費，尚非有據，應予駁回。

(四)、又系爭租約第9條第2項固約定，交還租賃房屋時，乙方應負責回復原狀即地面重新鋪設同類型地板、牆面重新粉刷、燈具如有更換要回復原類型，惟原告所提照片僅能證明原告拍照時系爭房屋之狀態，並無原告交付系爭房屋時之原狀可資比對，原告僅以該等照片主張被告曄澤公司應負擔系爭房屋

01 回復原狀云之費用云云，即非有據。惟被告既自承其同意補
02 償15,000元予原告，是原告主張被告曄澤公司應給付回復原
03 狀之費用15,000元，即屬有據，逾此範圍之回復原狀費用，
04 尚非可採。

05 (五)、再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
06 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
07 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年臺上字
08 第1631號判決意旨參照）。被告曄澤公司尚積欠原告違約金
09 120,000元、電費12,361元及109年1月管理費2,348元，已如
10 前述，原告亦自陳被告曄澤公司有交付押金126,000元，且
11 迄今尚未返還，是依上開規定，被告曄澤公司交付原告之押
12 租金126,000元，應當然抵充被告曄澤公司積欠原告之違約
13 金120,000元、電費12,361元及109年1月管理費2,348元。又
14 被告林志峰為被告曄澤公司之法定代表人，依系爭租約第18
15 條第2項約定，被告林志峰亦為系爭租約之連帶保證人，故
16 原告主張被告應連帶給付原告23,709元（120,000+12,361+
17 2,348+15,000-126,000），為有理由，逾此範圍之請求，則
18 屬無據。

19 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告應連帶給
20 付租金23,709元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年9月12日
21 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
22 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。此部分之訴既
23 經駁回，其假執行之聲請為無理由，應併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
25 據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一
26 論駁必要，併此敘明。

27 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
28 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
29 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
30 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
02 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
03 法 官 李宜娟

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
06 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
07 繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
09 書記官 官逸嫻