

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第7388號

原告 凱基商業銀行股份有限公司（原名：萬泰商業銀行股份有限公司）

法定代理人 魏寶生
訴訟代理人 李珮瑄律師
洪東雄律師

被告 楠莖建設有限公司（原名：豐晟國際有限公司）

法定代理人 張逢益

訴訟代理人 陳佳函律師
孫宇律師

複代理人 王仁佑律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣士林地方法院以109年度士簡調字第159號裁定移送前來，本院於民國109年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬壹仟貳佰柒拾參元，及其中新臺幣陸萬柒仟壹佰陸拾壹元部分，按如附表二所示計算之利息及違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬壹仟貳佰柒

01 拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：被告應給付
06 原告新臺幣（下同）14萬2,561元，及其中5萬4,112元部
07 分，自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
08 算之利息，暨其中8萬8,449元部分，按如附表二所示計算之
09 利息及違約金（見臺灣士林地方法院108年度司促字第17751
10 號卷宗【下稱司促字卷】第4頁）。嗣訴狀送達後，變更聲
11 明為：被告應給付原告12萬1,273元，及其中6萬7,161元部
12 分，按如附表二所示計算之利息及違約金（見本院卷第102
13 頁）。經核原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之
14 聲明，揆諸上開規定，應予准許。

15 二、原告主張：原告分別於民國95年10月5日、同年10月6日、同
16 年11月6日，各就原告得管理或處分之如附表一及二編號
17 一、二、三所示之特定住辦資產（下合稱系爭住辦資產）使
18 用權，分別與訴外人楊鈺如、張惠真、羅秀梅簽訂臺北車站
19 特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及地上
20 權土地租賃契約書（下各稱系爭編號一、二、三租約，並合
21 稱為系爭租約），約定原告將系爭住辦資產之使用權各轉讓
22 予楊鈺如、張惠真、羅秀梅。嗣兩造分別於104年5月7日、
23 同年3月26日各與楊鈺如、張惠真簽訂「臺北車站特定專用
24 區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及地上權土地租
25 賃契約書」轉讓協議書，約定楊鈺如、張惠真分別將系爭編
26 號一、二租約所訂之特定住辦資產使用權轉讓被告，並由被
27 告繼受系爭編號一、二租約之權利義務；另原告與羅秀梅、
28 訴外人何陳蘭香於102年12月24日簽訂「臺北車站特定專用
29 區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及地上權土地租
30 賃契約書」轉讓協議書，何陳蘭香復與兩造於103年12月9日
31 簽訂「臺北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使

用權轉讓及地上權土地租賃契約書」轉讓協議書，約定就系爭編號三租約所訂之特定住辦資產使用權先由羅秀梅轉讓何陳蘭香，再由何陳蘭香轉讓被告，並由被告繼受系爭編號三租約之權利義務（前揭由兩造所簽訂之「臺北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書」轉讓協議書，下合稱為系爭轉讓協議書）。依系爭租約第5.2條、第5.3條、第7.1條及第16.2條之約定，被告每年應繳納地上權土地租金，並應按其房屋使用用途，繳納相當於房屋稅之金額，且應於接獲原告書面繳款通知單之通知期限如數繳納，若有違反時，原告得定相當期限要求被告改善，如被告逾該期限仍未完成改善，原告得自改善期限屆滿之翌日起，按日請求被告按未付金額1%給付懲罰性違約金至被告改善完成止，並得終止系爭租約。而就被告應給付原告如附表一、二所示之108年度地上權土地租金（下稱108年地租）、108年度相當於房屋稅之金額（下稱108年房屋稅），原告曾委託訴外人集順生活科技股份有限公司（下稱集順生活科技公司）寄發繳款單通知被告繳納，惟未獲被告繳款，原告再委託集順生活科技公司寄發存證信函，限原告於108年4月8日以前繳付108年地租、108年7月18日以前繳付108年房屋稅，仍未獲被告置理，原告復委託集順生活科技公司寄發存證信函限原告於108年4月24以前繳付108年地租、108年7月30日以前繳付108年房屋稅，否則將按日向被告收取系爭租約所約定之上開懲罰性違約金。詎被告僅於108年4月30日清償如附表一編號二所示之108年地租，於108年7月3日清償如附表一編號一、三所示之108年地租，尚餘如附表一所示之利息及違約金、如附表二所示之108年房屋稅暨其利息及違約金迄未繳納，爰依系爭租約、系爭轉讓協議書之約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告12萬1,273元，及其中6萬7,161元部分，按如附表二所示計算之利息及違約金。

三、被告則以：被告曾向原告提出如附表二所示之108年房屋稅

01 之給付，然為原告所拒，被告乃於109年5月12日將該金額全
02 數提存而為清償，故被告對原告所負108年房屋稅本金債務
03 業已消滅，原告自不得再為請求。另系爭租約乃原告片面針
04 對特定標的預先擬定契約內容之定型化契約，無論就地上權
05 土地租金、房屋稅、懲罰性違約金、違約處理方式、契約終
06 止或解除等內容，被告悉依原告預先擬定者為之，並無磋商
07 能力，系爭租約第16.2條所定懲罰性違約金係按日以未付金
08 額1%計算，換算週年利率高達365%，已遠逾民法第205條
09 所定最高年利率20%之上限，且違約處理方式及契約終止或
10 解除等相關條款約定，多係規範甲方（即被告）違約時，乙
11 方（即原告）得單方終止或解除契約，對乙方之權利規範則
12 了了無幾，足徵被告居於無法商議契約內容之地位，兩者權
13 利義務顯然失衡，被告因故一時無法給付債務，卻將陷入高
14 額懲罰性違約金所產生之無法或不利於清償之惡性循環中，
15 顯已不當加重被告之責任，更有害於被告償債能力及事業營
16 運之重大利益，有損兩造間長期合作關係，益徵系爭租約所
17 定之懲罰性違約金條款徒具懲罰目的，無督促被告履行債務
18 之效，故此懲罰性違約金條款顯失公平，應屬無效，縱認該
19 懲罰性違約金條款非屬無效約定，惟其換算週年利率已高達
20 365%，亦屬過高，應予酌減云云，資為抗辯。並聲明：原
21 告之訴駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)原告主張兩造間簽訂系爭轉讓協議書，由被告繼受系爭租約
24 之權利義務，約定原告將其就系爭住辦資產之使用權轉讓予
25 被告，被告每年應繳納地上權土地租金，並按其房屋使用用
26 途，繳納相當於房屋稅之金額，若被告未依約繳納前揭地上
27 權土地租金及相當於房屋稅之金額，系爭租約第16.2條並有
28 訂定關於懲罰性違約金之約定，又被告所應繳納如附表一所
29 示之108年地租分別於如附表一所示之日期清償，惟如附表
30 一所示108年地租之遲延利息及違約金部分則未尚給付原
31 告，而被告所應繳納之108年房屋稅金額則如附表二所示等

01 情，業據原告提出系爭租約、系爭轉讓協議書、原告與羅秀
02 梅及何陳蘭香所簽訂之「臺北車站特定專用區交九用地開發
03 案住辦資產定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書」轉讓
04 協議書等件影本為證（見司促字卷第21至87頁），且為被告
05 所不爭執，自堪信為真實。

06 (二)又原告另主張被告應給付原告如附表一所示108年地租之利
07 息共968元、違約金共5萬3,144元，及如附表二所示之108年
08 房屋稅暨按如附表二所示計算之利息與違約金等節，則為被
09 告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

10 1.被告於109年5月12日提存6萬7,161元，不生清償之效力：

11 (1)按以提存方法為債之清償者，須有債權人受領遲延或不能確
12 知孰為債權人之情形始得為之，而所謂受領遲延者，乃指債
13 權人對於清償人依債務本旨提出之給付，拒絕受領或不能受
14 領之情形而言，是故清償人以債權人受領遲延為原因而提存
15 者，必須依債務本旨提出其給付，經債權人表示拒絕受領或
16 有不能受領之情形，始得為之，倘未為給付之提出，或不依
17 債務本旨提出，均不能構成提存之要件，清償人若逕為提
18 存，尚不生清償之效力（最高法院75年度台上字第1905號判
19 決意旨參照）。再按債務人無為一部清償之權利，此觀民法
20 第318條第1項規定自明，又債務人非依債務本旨實行提出給
21 付者，不生提出之效力，為同法第235條所明定，若債務人
22 僅提出給付之一部，除別有規定外，不得謂為依債務本旨提
23 出，自不生提出之效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責
24 任，依同法第326條規定，債權人受領遲延者，清償人得將
25 其給付物提存，惟不依債務本旨之提存，仍不生清償之效力
26 （最高法院83年度台上字第903號判決意旨參照）。

27 (2)被告雖於109年5月12日至本院提存6萬7,161元，有被告提出
28 之提存書、本院自行收納款項收據、國庫存款收款書等件影
29 本為證（見本院卷第95至99頁），被告並抗辯此乃因原告拒
30 絕受領被告所欲清償如附表二所示之108年房屋稅而辦理之
31 清償提存云云。惟原告否認有被告所指拒絕受領之情事，復

參諸原告委託集順生活科技公司寄發存證信函催告被告限期繳納108年房屋稅之內文已清楚載明應繳款項金額及受款帳號，有台北中山郵局存證號碼第782號、第829號存證信函暨各該回執等件影本附卷可稽（見司促字卷第98至107頁反面），則被告理應清楚知悉原告所欲被告繳納108年房屋稅之受款帳號，被告卻未曾將108年房屋稅匯至原告指定帳戶為清償，難謂被告已為給付之提出或已依債之本旨為給付，被告另辯稱其因遺失前揭存證信函而不知受款帳戶，乃請原告再行提供受款帳號或繳款單卻遭原告所拒云云，然此為原告所否認，被告就此亦未舉證以實其說，自難遽採，依被告所舉事證，無從認定被告已依債務本旨提出其給付，並經原告表示拒絕受領或有不能受領之情形，故被告將如附表二所示之108年房屋稅金額逕為提存，尚不生清償之效力。況債務人無為一部清償之權利，被告除遲延繳納108年房屋稅外，就如附表一所示之108年地租部分亦有遲延繳納之情事，故原告除向被告收取法定遲延利息外，尚有依系爭租約第16.2條約定計收之懲罰性違約金，於兩造就被告所積欠108年地租之利息及違約金、108年房屋稅暨其利息與違約金之總額尚未達成和解，且原告主張而為被告所否認之懲罰性違約金亦未經法院確定判決認定原告不得收取前，被告未經原告同意僅就如附表二所示之108年房屋稅金額共6萬7,161元辦理提存，而就原告所主張之其餘法定遲延利息及懲罰性違約金部分均未予置理，則被告所為上開提存僅係提出給付之一部，非屬依債務本旨之提存，原告迄今亦未受領該提存款項，為兩造所是認（詳見本院卷第259頁），故被告所為上開提存，仍不生清償之效力。是被告抗辯其已於109年5月12日辦理提存而清償原告6萬7,161元云云，即非可採，被告所為上開提存，並無清償之效力。

2.系爭租約第16.2條懲罰性違約金之約定乃有效約定，且無約定過高應予酌減之情形：

(1)系爭租約第16.2條懲罰性違約金之約定並無民法第247條之1

01 所定顯失公平而無效之情事：

02 ①按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
03 為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部
04 分約定無效，為民法第247條之1第2款所明定，所謂加重他
05 方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所不
06 及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平
07 者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
08 加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院94年度台
09 上字第2340號判決要旨參照）。

10 ②原告雖主張系爭租約乃原告訂定之定型化契約，其中第16.2
11 條懲罰性違約金之約定係加重他方當事人之責任，且顯失公
12 平，故依民法第247條之1規定，應屬無效之約定云云。惟系
13 爭租約第16.2條約定：「甲方（即被告，下同）於特定住辦
14 資產交付後違反第7.1條之約定時，乙方（即原告，下同）
15 得定相當期限要求甲方改善，如逾期限甲方仍未完成改善，
16 乙方除得自改善期限屆滿之日翌日起，按日請求甲方按未付
17 金額之百分之一給付懲罰性違約金至甲方改善完成外，並得
18 終止契約。」（見司促字卷第27頁反面、第50頁反面、第72
19 頁反面），復對照系爭租約第7.1條約定：「甲方應按付款
20 期別明細表及地上權土地租金暨房屋稅計算明細所列之應繳
21 價款，於接獲乙方書面繳款通知單之通知期限如數繳納各期
22 價款，並將款項匯入乙方指定專戶……。」（見司促字卷第
23 23頁反面、第46頁反面、第68頁反面），可知原告向被告收
24 取上開懲罰性違約金之前提乃原告先就被告所應給付之年度
25 地上權土地租金及相當於房屋稅金額寄發書面繳款通知單通
26 知被告限期繳納，被告逾期未繳納，原告尚需通知被告再定
27 相當期限命被告改善，被告逾期仍未改善，原告方得自期限
28 屆滿翌日起向被告收取按日以未付金額1%計算之懲罰性違
29 約金，故若非被告未盡其繳納地上權土地租金及相當於房屋
30 稅金額之義務，且經原告再次通知限期繳納仍未予置理，原
31 告即無權向被告收取懲罰性違約金，故該懲罰性違約金之約

01 定實具有督促被告盡其履約責任之目的，且民法第205條關
02 於最高利率為週年利率20%之限制乃針對當事人間利息之約
03 定，與違約金之約定無涉，是上開懲罰性違約金之約定難謂
04 係不當加重被告之責任。又被告係與原告及第三人簽訂系爭
05 轉讓協議書後，方繼受第三人就系爭租約之權利義務，被告
06 若認系爭租約條款內容有何不合理而對其顯失公平之處，大
07 可選擇不簽訂系爭轉讓協議書，被告既未舉證說明其有何非
08 簽訂系爭轉讓協議書繼受系爭租約權利義務之必要性，或其
09 是否簽訂系爭轉讓協議書之締約自由已受不當壓迫，則被告
10 徒以上開懲罰性違約金之約定內容未經兩造事先討論磋商為
11 由，指摘該約定顯失公平而無效云云，難認有據。況被告所
12 營事業內容包括住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售
13 業、不動產租賃業、管理顧問業、不動產買賣業等等，有被
14 告之公司基本資料存卷可佐（見司促字卷第109頁），足認
15 被告具有不動產及租賃相關之專業人才及業務經驗，對於系
16 爭租約之內容包括上開懲罰性違約金之約定必會加以詳閱並
17 綜合分析其利弊得失後，認屬其可接受之範圍，並預期能因
18 此有所獲利，方選擇簽訂系爭轉讓協議書以繼受系爭租約之
19 權利義務，自難認被告就上開懲罰性違約金之約定為其締約
20 前所不及知，或其為社經專業弱勢地位者而就締約與否毫無
21 選擇餘地，是被告抗辯上開懲罰性違約金之約定依民法第24
22 7條之1規定，應屬無效云云，實無從採憑，上開懲罰性違約
23 金之約定在兩造間仍有其效力。

24 (2)系爭租約第16.2條懲罰性違約金之約定並無過高而應予酌減
25 之情事：

26 ①按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
27 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
28 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
29 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
30 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
31 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責

01 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
02 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
03 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
04 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
05 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
06 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
07 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
08 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
09 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
10 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
11 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
12 法院92年度台上字第2747號判決要旨參照）。又按約定違約
13 金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要
14 準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標
15 準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台
16 上字第533號判決意旨參照）。

- 17 ②查系爭租約第16.2條已明定該違約金性質為懲罰性違約金，
18 被告就此亦不爭執（詳見本院卷第261頁），則被告與原告
19 及第三人簽訂系爭轉讓協議書而繼受系爭租約之權利義務
20 時，既已就此契約條件達成共識，原則上自應受其拘束，被
21 告事後主張該懲罰性違約金之約定顯屬過高，即應由被告就
22 一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人即原告所受損害、債
23 務人違約之情狀等標準觀之，上開懲罰性違約金之約定確有
24 過高情事乙節，負舉證之責。衡酌上開懲罰性違約金之約定
25 係以被告逾期未依約繳納年度地上權土地租金及相當於房屋
26 稅之金額，經原告再次通知限期改善，仍未獲被告置理為收
27 取之前提，已如前述，則被告已有違反其契約主要給付義務
28 之事實在前，經原告再次催告限期改善仍未予理會，其違約
29 之情節已非輕微，故系爭租約第16.2條約定原告得於改善期
30 限屆滿之翌日起，按日向被告請求給付按未付金額1%計算
31 之懲罰性違約金，迄至被告改善完成止，實有督促被告盡其

履約責任之重大目的，況被告所營事業內容包括住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、不動產租賃業等等，亦經本院論述如前，被告並將系爭住辦資產出租他人以收取租金營利，此為被告訴訟代理人於本院言詞辯論時所敘明（詳見本院卷第260至261頁），則被告顯具備不動產租賃相關之專業人才及業務經驗，當清楚知悉其依系爭租約所負之給付地上權土地租金與相當於房屋稅金額之義務，及該等給付義務與督促其履行該等給付義務之相關懲罰性違約金條款約定之重要性，惟被告竟未遵期履行前揭給付義務在前，復經原告再次通知限期改善，亦未予理會，致符合原告得向其請求給付上開懲罰性違約金之要件，是綜合被告之違約情節及上開懲罰性違約金條款之訂定目的，上開懲罰性違約金之約定尚無過高之情事。被告雖以上開懲罰性違約金約定換算週年利率為365%，超出民法第205條所定週年利率20%之上限甚多為由，抗辯上開懲罰性違約金之約定過高云云，然民法第205條係針對當事人間之利息約定所設之上限規定，自不能據此逕認上開懲罰性違約金之約定即屬過高。被告既未舉證上開懲罰性違約金約定有何過高而顯失公平之情事，揆諸前開說明，兩造均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，是被告抗辯上開懲罰性違約金之約定過高，應予酌減云云，即非可取。

3.被告應給付原告如附表一所示108年地租之利息及違約金共5萬4,112元，及如附表二所示之108年房屋稅共67,161元暨按如附表二所示計算之利息與違約金：

(1)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；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5%，民法第229條第1項、第2項、第203條分別定有明文。又按系爭租約第7.1條約定：「甲方（即被告，下同）應按付款期別明細表及地上權土地租金暨房屋稅計算明細所列之

01 應繳價款，於接獲乙方（即原告，下同）書面繳款通知單之
02 通知期限如數繳納各期價款，並將款項匯入乙方指定專
03 戶……。」、第16.2條約定：「甲方於特定住辦資產交付後
04 違反第7.1條之約定時，乙方得定相當期限要求甲方改善，
05 如逾期限甲方仍未完成改善，乙方除得自改善期限屆滿之日
06 翌日起，按日請求甲方按未付金額之百分之一給付懲罰性違
07 約金至甲方改善完成外，並得終止契約。」（見司促字卷第
08 23頁反面、第27頁反面、第46頁反面、第50頁反面、第68頁
09 反面、第72頁反面）。

10 (2)查原告委託集順生活科技公司就如附表一、二所示之108年
11 地租及108年房屋稅寄發繳款單通知被告繳款，惟被告未遵
12 期給付，原告乃委託集順生活科技公司分別寄發存證信函通
13 知被告各於108年4月8日、108年7月19日以前繳付如附表
14 一、二所示之108年地租及108年房屋稅，被告逾期仍未繳
15 付，原告再委託集順生活科技公司分別寄發存證信函通知被
16 告各於108年4月24日、108年7月30日以前繳付如附表一、二
17 所示之108年地租及108年房屋稅，否則將依系爭租約第16.2
18 條之約定，按日依未付金額1%計收懲罰性違約金至被告全
19 數繳付為止等情，有台北中山郵局存證號碼第330號、第437
20 號、第782號、第829號存證信函暨各該回執等件影本在卷可
21 按（見司促字卷第88頁至第107頁反面），且被告對此亦未
22 表示異議，故原告就108年地租、108年房屋稅部分，分別自
23 108年4月9日、同年7月19日起請求按週年利率5%計算之法
24 定遲延利息，暨各自108年4月25日、同年7月31日起請求依
25 系爭租約第16.2條約定計算之懲罰性違約金，自屬有據。又
26 被告業於108年4月30日清償如附表一編號二所示之108年地
27 租，及於108年7月3日清償如附表一編號一、三所示之108年
28 地租乙節，為兩造所是認，故原告就被告遲延繳付如附表一
29 所示之108年地租部分，各得請求如附表一所示之法定遲延
30 利息共968元（計算式詳如附表一利息欄所示）及懲罰性違
31 約金共5萬3,144元（計算式詳如附表一違約金欄所示）。另

被告迄未向原告給付清償如附表二所示之108年房屋稅共6萬7,161元，已如前述，則原告自得向被告請求給付如附表二所示之108年房屋稅共6萬7,161元，及按如附表二所示計算之法定遲延利息及懲罰性違約金。是原告主張被告應給付原告12萬1,273元（計算式：108年地租之法定遲延利息968元＋108年地租之懲罰性違約金5萬3,144元＋108年房屋稅6萬7,161元＝12萬1,273元），及其中108年房屋稅6萬7,161元部分，按如附表二所示計算之利息及違約金，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及系爭轉讓協議書之約定，請求被告給付12萬1,273元，及其中6萬7,161元部分，按如附表二所示計算之利息及違約金，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
臺北簡易庭 法 官 黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並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 109 年 10 月 8 日
書記官 李易融

附表一：108年地租之利息及違約金

編號	特定 住辦資產	108年地租 (新臺幣)	利息 (新臺幣)	違約金 (新臺幣)
一	B05-05	3萬6,379元	429元(即自108 年4月9日起至清	2萬5,480元(即自108 年4月25日起至清償日

	臺北市大同區市○○道○段000號5樓之2	(108年7月3日清償)	償日止，按週年利率5%計算之利息，計算式： $3萬6,379元 \times 5\% \div 365日 \times 86日 = 429元$ ，元以下四捨五入)	止，按日以未付金額1%即364元【計算式： $3萬6,379元 \times 1\% = 364元$ ，元以下四捨五入】計算之違約金，計算式： $364元 \times 70日 = 2萬5,480元$)
二	C15-14 臺北市大同區市○○道○段000號14樓之13	3萬6,379元 (108年4月30日清償)	110元(即自108年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，計算式： $3萬6,379元 \times 5\% \div 365日 \times 22日 = 110元$ ，元以下四捨五入)	2,184元(即自108年4月25日起至清償日止，按日以未付金額1%即364元【計算式： $3萬6,379元 \times 1\% = 364元$ ，元以下四捨五入】計算之違約金，計算式： $364元 \times 6日 = 2,184元$)
三	F09-05 臺北市大同區市○○道○段000號5樓之3	3萬6,379元 (108年7月3日清償)	429元(即自108年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，計算式： $3萬6,379元 \times 5\% \div 365日 \times 86日 = 429元$ ，元以下四捨五入)	2萬5,480元(即自108年4月25日起至清償日止，按日以未付金額1%即364元【計算式： $3萬6,379元 \times 1\% = 364元$ ，元以下四捨五入】計算之違約金，計算式： $364元 \times 70日 = 2萬5,480元$)
			合計： 968元	合計： 5萬3,144元

附表二：108年房屋稅金額及其利息與違約金

編號	特定住辦資產	108年房屋稅 (新臺幣)	利息	違約金
一	B05-05	2萬1,288元	自108年7月19日起至清償日止，按週	自108年7月31日起至清償日止，按日

	臺北市大同區市○ ○道○段 000號5樓 之2		年利率5%計算之 利息。	以未付金額1%計算 之違約金。
二	C15-14 臺北市大同區市○ ○道○段 000 號 14 樓之13	1萬9,289元	同上	同上
三	F09-05 臺北市大同區市○ ○道○段 000號5樓 之3	2萬6,584元	同上	同上
		合計： 6萬7,161元		