

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北訴字第31號

原告 焦經國
被告 丁應傑

訴訟代理人 余昇峯律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬零捌佰參拾肆元，及自民國一〇八年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬伍仟玖佰捌拾肆元，及自民國一〇八年六月二十八日起至清償日止，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十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳拾玖萬零捌佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣壹拾壹萬伍仟玖佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之3紙房屋租賃契約書（見本院108年度司促字第10193號卷（下稱司促卷）第9至13頁，下稱系爭B、C、D租約）第10條均約定，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

01 二、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條
03 第1項第3款定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「被告
04 應給付原告新臺幣（下同）45萬2,200元，及自支付命令送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息」（見司
06 促卷第5頁），嗣於民國110年7月23日具狀變更訴之聲明
07 為：「（一）被告應給付原告44萬2,845元，及自108年6月2
08 8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告
09 應給付原告89萬2,800元，及自108年6月28日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷(二)第23
11 頁），核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相
12 符，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告起訴主張：兩造分別於102年8月27日、105年1月12日及
15 102年8月27日簽訂系爭B、C、D租約，約定由被告向原告承
16 租坐落於臺北市○○區○○路0段000巷0號11樓之4房屋之
17 B室、C室及D室共3戶（下稱系爭B、C、D室），租賃期間系
18 爭B、D室均自102年9月8日起至107年9月30日，計59月又22
19 日，系爭C室自104年12月15日起至107年9月30日，計33月又
20 15日，每月租金系爭B室為1萬5,800元、系爭C室為1萬7,000
21 元、系爭D室為1萬6,800元，而押租保證金原告僅向被告收
22 取系爭B室3萬1,600元及系爭D室3萬3,600元，合計為6萬5,2
23 00元（計算式：3萬1,600元+3萬3,600元=6萬5,200元）。
24 詎料，被告於承租期間均未依約繳付租金，而系爭房屋被告
25 應負擔之租金及水、電、瓦斯費用金額明細如下：（一）系
26 爭B、D室之租金總額194萬7,307元：系爭B、D室租金合計為
27 3萬2,600元（計算式：1萬5,800元+1萬6,800元=3萬2,600
28 元），租賃期間自102年9月8日起至107年9月30日，計59月
29 又22日，被告應繳付租金總額為194萬7,307元【計算式：
30 （3萬2,600元×59月）+（3萬2,600元×22/30）=194萬7,30
31 7元，元以下4捨5入】。（二）系爭C室租賃期間自102年9月

01 8日起至107年9月30日，計33月又15日，被告應繳付租金總
02 額為56萬9,500元【計算式：（1萬7,000元×33月）+（1萬
03 7,000元×15/30）=56萬9,500元】。（三）水、電、瓦斯
04 費：1、系爭B、D室：102年9月8日起至104年12月15日計10
05 萬0,075元；2、系爭B、C、D室：104年12月16日起至107年9
06 月30日計11萬8,850元。（四）系爭C戶增加之大樓管理費3
07 萬4,716元（計算式：1,052元×33月=3萬4,716元），以上
08 合計被告應負擔費用為277萬0,448元（計算式：194萬7,307
09 元+56萬9,500元+10萬0,075元+11萬8,850元+3萬4,716
10 元=277萬0,448元）。又經扣除被告於102年10月8日起至10
11 9年1月13日合計已繳付之226萬2,403元及系爭B、D室押租金
12 6萬5,200元後，尚欠44萬2,845元迄未清償（計算式：277萬
13 0,448元－226萬2,403元－6萬5,200元=44萬2,845元）。另
14 兩造已於107年3月間終止系爭B、C、D租約，故被告應給付
15 系爭B、C、D室自107年4月1日起至107年9月30日止，計6個
16 月之3倍違約金89萬2,800元【計算式：（1萬5,800元+1萬
17 7,000元+1萬6,800元=4萬9,600元）×6月×3倍=89萬2,800
18 元】，嗣經原告於107年8月22日以台北正義郵局第000239號
19 存證信函（下稱系爭原告存證信函）催告被告清償，惟不獲
20 被告置理，爰依系爭B、C、D租約法律關係提起本件訴訟等
21 語。並聲明：(1)被告應給付原告44萬2,845元，及自108年6
22 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)被告
23 應給付原告89萬2,800元，及自108年6月28日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、被告則以：原告雖於104年12月15日將系爭C室交予被告，然
26 因系爭C室房屋漏水，致被告至少有3周無法使用，又被告於
27 105年1月5日突接獲大樓管委會通知頂樓熱水設備為違建而
28 遭拆除，導致系爭B、C、D室無法使用，此亦為被告未給付
29 原告系爭C室105年度租金之原因，亦即原告既未提供合於兩
30 造約定使用效用之租賃物，被告自得行使同時履行抗辯權拒
31 絕支付105年度之租金，又倘鈞院認為被告仍應支付105年度

之租金，則該租金亦應予酌減。另被告於107年8月6日接獲原告之管理人即訴外人林志晴通知，原告因租金爭議要更換門鎖限制住戶進出，被告遂與原告達成協議，先後於107年8月13日匯款5萬元及同年月14日匯款6萬元至原告指定之帳戶【國泰世華商業銀行（下稱國泰銀行）建國分行第000000000000000000號帳戶（下稱系爭國泰建國分行帳戶）；國泰銀行北新分行第000000000000000000號帳戶（下稱系爭國泰北新分行帳戶）】，用以繳付系爭B、C、D室107年7、8月之租金及電費，然被告仍於107年8月18日接獲通知，需於107年8月19日前將系爭B、C、D室騰空返還，故兩造之系爭B、C、D租約已於107年8月19日合意終止。再者，系爭C租約即已包含管理費在內，且原告所提出之管理費單據亦無從證明原告確有支出增加之系爭C室管理費。此外，原告所請求之電費並未提出分戶電錶度數之證明，原告僅係依其自行計算而為請求，亦無理由。被告除已給付原告所稱之226萬2,403元外，另有給付原告系爭B、D室之押租金計6萬5,200元，又因原告未提供電視及網路線路，造成被告於105年至107年9月間支付2萬0,881元【計算式：1,436元+1,595元+（2,550元×4期）+（2,550元×3期）=2萬0,881元】予訴外人萬象有線電視股份有限公司（下稱萬象公司），此部分均應予以抵銷。另外，被告稱兩造間租約已於107年4月1日終止，惟原告係於107年8月22日始以系爭原告存證信函催告被告給付租金，原告並未依法於終止租約前先行催告，亦未證明被告已積欠達2月以上之租金，故系爭B、C、D租約並未合法終止，又倘鈞院認為被告應給付違約金，惟原告請求之違約金亦過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，被告前於102年8月27日、105年1月12日及102年8月27日與原告簽訂系爭B、C、D租約，約定由被告向原告承租系爭B、C、D房屋，每月租金系爭B室1萬5,800元、系爭C室為1萬7,000元、系爭D室為1萬6,800元，而原告向被告收取系爭B室及系爭D室押租保證金分別為3萬1,600元及3萬3,600元，

01 合計為6萬5,200元。又原告於107年8月22日寄發系爭原告存
02 證信函予被告等情，此有系爭B、C、D租約、系爭原告存證
03 信函等在卷可稽（見司促卷第9至16頁），且為兩造所不爭
04 執，均堪信為真實。

05 四、得心證之理由：

06 （一）原告請求被告給付所欠租金、水、電、瓦斯費、管理費等
07 計44萬2,845元部分：

08 1、有關原告得請求系爭B、C、D室租金部分：

09 (1)按系爭B、C、D租約第6條均約定：「乙方（即被告）違反
10 約定使用房屋，或積欠租金時，經甲方（即原告）催告限
11 期繳納，仍不支付時，不待租期屆滿，甲方得終止租約。
12 …」。又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
13 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支
14 付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
15 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
16 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條
17 第1項、第2項前段及第455條前段亦分別定有明文。原告
18 主張兩造分別於102年8月27日、105年1月12日及102年8月
19 27日簽訂系爭B、C、D租約，約定被告向原告承租系爭B、
20 C、D室，租賃期間系爭B、D室均自102年9月8日至103年9
21 月8日，系爭C室自104年12月15日至105年12月14日，每月
22 租金系爭B室為1萬5,800元、系爭C室為1萬7,000元、系爭
23 D室為1萬6,800元，又被告僅給付押租保證金系爭B室3萬
24 1,600元及系爭D室3萬3,600元，合計為6萬5,200元（計算
25 式：3萬1,600元+3萬3,600元=6萬5,200元），另系爭
26 B、C、D租約第9條均約定租賃期滿雙方未表示意見，則自
27 動續租1次1年，且不限次數，此有系爭租約B、C、D租約
28 在卷可稽（見司促卷第9至13頁），且為兩造所不爭執，
29 均堪信為真實。又原告主張因被告遲付系爭C室104年12月
30 15日至106年3月14日計15個月之租金，前經原告多次限期
31 催告被告繳納，惟不獲置理，原告遂於107年4月1日終止

01 系爭C租約，業據提出原告永豐商業銀行股份有限公司存
02 簿及兩造通訊軟體等件為憑（見本院卷(二)第91至95頁）。
03 被告雖未否認105年度系爭C室之租金遲未給付，惟辯稱系
04 爭C室自原告交付時起，即發生漏水情形，導致被告至少3
05 週無法使用系爭C室，又105年1月間被告突接獲大樓管理
06 委員會告知頂樓熱水器為違建，其後系爭B、C、D室之熱
07 水器均遭拆除無法使用，是原告既未提供被告合於約定使
08 用之租賃物，被告即無須給付105年度系爭C室之租金，抑
09 或原告應減少系爭C室之租金云云，固據提出兩造間通訊
10 軟體內容為憑（見本院卷(一)第125頁）。查被告對於系爭C
11 室有上開漏水情形除未舉證說明外，稽諸被告提出之兩造
12 間通訊軟體內容：「（被告）：謝謝焦sir，昨晚有師傅
13 做臨時固定了，但是還是會擔心今天的雨勢，可以的話！
14 還是要給熱水器弄個小小的盒子…」（見本院卷(一)第125
15 頁），被告僅向原告表示需將熱水器固定及施作保護措
16 施，且通訊軟體上之照片亦顯示熱水器尚有管線連接之情
17 形，故難認定熱水器確有無法使用之情形。從而，被告以
18 系爭C室漏水及無熱水器使用為由拒絕給付系爭C室之租金
19 或請求減少系爭C室之租金，均難憑採。又稽諸原告提出
20 之兩造間通訊軟體內容：「（原告）：還是沒有收到房租
21 金？我也沒辦法再代墊水，電，瓦費用。（被告）：焦si
22 r. 這樣好不好，你的水電帳單，從現在起我來付。你把帳
23 單地址就改在復興南路一段126巷1號的信箱裡，我個人來
24 付，公司的帳，我來搞清楚。（原告）：房租金不追付
25 齊，問題不能解決。（被告）：我明天跟公司對一次。
26 （原告）：通知台端房屋租約終止，自即日起又不交還房
27 屋時，將對台端提出訴訟，並按租金之3倍加收違約金，
28 希勿自誤！特此通知。」、「（被告）：焦sir，不好意
29 思，我也很為難。“我知道C一直沒有辦法補上”，我也
30 有些困難，“但是我至少BD都有在付”，預計下個月起能
31 夠正常，並且每月多付一萬，直到把C給追上。（原

告)：“那要兩年半，可以這樣子嗎？”(被告)：不會是長久，有機會我就盡快補上，環境不好我也了解，給我點時間。(原告)：“等你到月底前，只好4月1日正式收回房屋”，我不得不如此處理，我自己已經活不下去了。」(見本院卷(二)第91至93頁)，可認原告前已針對系爭C室積欠之租金向被告進行催討，且由被告表示願意每月多付1萬元租金，原告隨即回覆那至少要2年半，由此推算上開通訊軟體內容應為106年及107年間，是原告至遲於106年10月間即已催告被告繳納系爭C室所欠長達2個月之租金，且於107年再以通訊軟體限期被告於107年3月底繳納所欠系爭C室租金，否則要求被告應於107年4月1日遷出，可認原告已定相當期限催告被告繳納系爭C室所欠租金，又因被告逾期仍未給付系爭C室所欠租金，則原告主張其已於107年4月1日合法終止系爭C租約，應屬有據。至原告主張系爭B、D租約亦於107年4月1日終止乙節，因原告主張被告短少給付系爭B室之租金3,600元及積欠系爭B、D室107年5月至7月租金之情事，顯係於原告主張之107年4月1日系爭B、D租約終止之後，是原告此部分之主張於法不符，不生合法終止之效力。而被告辯稱因原告委派其人員林志晴於107年8月6日將系爭B室換鎖，並通知被告應將系爭B、C、D室清空，因被告已於107年8月19日將系爭B、C、D室清空交還，故系爭B、D租約已於107年8月19日終止，並提出兩造間通訊軟體內容為憑(見本院卷(一)第187頁)。查參諸證人林志晴到庭證稱：我從107年年初就住在11樓之4的A室，107年10月份改住B室，我曾在107年換過11樓之4A、B室的大門鎖，因為我住在A室，謝蓮鈴及其他住在B室的住戶常常無緣無故打開我的A室，所以我就告訴謝蓮鈴說我要換A、B室大門鑰匙，而謝蓮鈴也有我A室房門的鑰匙，當時我是跟原告承租房子，所以我就下定決心要換大門鑰匙，說以後有其他住戶進來，再來跟我拿大門的鑰匙，我換鑰匙後，也有給原來住在B室住戶新的鑰

01 匙。我好像有給謝蓮鈴A、B室大門鑰匙，但我不記得是否
02 是換鎖當天給的，另外我有要求B室有新的住戶進來要先
03 通知我。我知道證人謝蓮鈴進出復興南路1段126巷1號11
04 樓之4是為了打掃B、C、D室房間的清潔，而我的部分是我
05 自己打掃。原告沒有委託我去換A、B室大門鑰匙，但我是
06 他的房客，我有通知他我要換鑰匙。換鑰匙當天，在場的
07 有鎖匠跟我，我不記得證人謝蓮鈴是否在場，在換完鑰匙
08 後，證人謝蓮鈴有按電鈴，我就幫他開門，她要打掃，我
09 就讓她進去打掃，而證人謝蓮鈴有說換了鑰匙，她要跟她的
10 老闆蘇先生通電話，她叫我跟蘇先生說，我說你們是非法
11 的日租套房，所以給你們一點時間把非法的日租套房全
12 部移走，且貴公司沒有跟原告簽約，蘇先生就說好，在10
13 7年9月5日我有發簡訊給證人謝蓮鈴請她把B、C、D室的大
14 門鑰匙還我們，我並非出租人，但因為原告有請我把非法
15 的日租套房公司移出，他才可以跟原來的房客解除租賃及
16 債務問題，我同意幫忙處理等語（見本院卷(一)第297至299
17 頁）及證人謝蓮鈴到庭證稱：我在被告處任職很久，在10
18 7年間也是在被告處任職，擔任復興南路1段126巷1天號11
19 樓之4房內之清潔，本院卷第187頁是我與被告間的LINE對
20 話紀錄，是針對系爭B室換鎖，因為原本裡面有承租戶，
21 當時林志晴住在11樓之4的A室（下稱系爭A室），大約在1
22 07年8月6日林志晴口頭跟我說因為系爭A、B室是同一個大
23 門，所以原告請他換系爭A、B室的大門鎖，在當天就有換
24 大門鎖，我有拍照片，我當時有跟林志晴要鑰匙，但林志
25 晴不給我鑰匙，裡面還有原來的住戶，所以我就用LINE跟
26 被告講，並把換鎖的照片傳給被告，裡面的住戶本來就在
27 裡面，所以我當天也沒有做打掃，拍照當時，我是當場看
28 著鎖匠換的，所以之後我也沒有再進去打掃。原告曾說林
29 志晴是他的員工，因為換鎖當天我一直跟林志晴要鑰匙，
30 林志晴說這是兩造間的問題，而我是被告的員工，林志晴
31 說他是原告的員工，他說既然都是兩邊的員工，不要互相

01 為難，當時林志晴有說是租金的問題，租金沒有付之類
02 的，所以要換鑰匙，換鎖之後，裡面還有被告原本住的房
03 客，因為被告沒有拿到大門的鑰匙，原本住在裡面的房客
04 就有要求被告退還房租，裡面的住戶有跟我聯絡，說107
05 年8月6日之後的房費要退還給他，而住在裡面的房客，應
06 該是透過林志晴拿到新的大門鑰匙。又我在之後的一兩個
07 禮拜還有在萬象大樓的電梯遇到住戶，表示他們還住在裡
08 面，而後來被告有委託我將房租退給住戶，當時林志晴也
09 有在場，且是住戶幫我開門的。系爭C、D室在107年8月6
10 日當天並沒有換鎖，但系爭C、D室的門後來在107年7月底
11 8月初也是有換鎖，而系爭A、B室的門是在107年8月6日當
12 天就不能再進去，在B、C、D室換鎖之後，我們就把原來
13 所有的鑰匙移交給林志晴。我在換鎖後，有去搬遷系爭
14 B、C、D室房內之物品，房內的衣櫥、冰箱、床墊、洗衣
15 機都是房東的，我是找人去搬棉被、枕頭、沙發床及其他
16 杯子，我去的時候應該是在系爭A、B室換鎖之後，系爭
17 C、D換鎖之前，系爭A、B室當時是B室的住戶幫我開門
18 的，因為系爭B室住戶仍住在裡面，但裡面還有我們的東
19 西，而系爭C、D室是在我們點交之前，我們還可以進去
20 搬，我們在搬完後，全部鑰匙在9月份就歸還，系爭C、D
21 室在107年8月就沒有住戶等語（見本院卷(一)第295至296
22 頁）；又參以被告業於107年8月19日將系爭C、D室清空之
23 照片傳送予原告之管理人林志晴，此有被告與林志晴間之
24 通訊軟體內容在卷可稽（見本院卷(一)第187頁）。基上，
25 可知林志晴確曾更換系爭B室門鎖，且其更換門鎖為原告
26 所知悉並同意，原告確曾委託林志晴處理房客積欠租金之
27 事宜，又系爭B、C、D室均已於107年8月19日清空，堪認
28 系爭B、D租約兩造已於107年8月19日合意終止。

29 (2)基上，系爭C室之租賃期間應自104年12月15日起至107年4
30 月1日止，計27個月又18日，租金共計應為46萬9,200元
31 【計算式：（1萬7,000元×27個月）+（1萬7,000元×18/3

0天) = 45萬9,000元 + 1萬0,200元 (元以下4捨5入) = 46萬9,200元】；系爭B、D室之租賃期間應自102年9月8日起至107年8月19日止，計59個月又12日，租金共計應為193萬6,440元【計算式：{ (1萬5,800元 + 1萬6,800元) × 59個月 } + { (1萬5,800元 + 1萬6,800元) × 12/30 } = 192萬3,400元 + 1萬3,040元 (元以下4捨5入) = 193萬6,440元】，以上租金總計為240萬5,640元 (計算式：46萬9,200元 + 193萬6,440元 = 240萬5,640元)。

2、有關原告得請求系爭B、C、D室水、電、瓦斯費部分：

(1)查系爭B、D室之租賃期間為102年9月8日起至107年8月19日止；系爭C室之租賃期間為104年12月15日起至107年4月1日止，又被告自承其於107年8月19日始遷出系爭C室，則系爭C室之水、電、瓦斯費亦計算至107年8月19日止。又被告雖對於原告提出之水、電、瓦斯費等收據形式上真正不爭執，惟辯稱依據系爭B、C、D租約之約定，原告應依分戶電錶記載度數向被告收取電費，然原告僅依據其自行計算之電費向被告收取，應屬無據，又原告提出之107年10月25日水、電、瓦斯費其計算區間已超出107年8月19日以後，亦不得收取等語。查系爭B、C、D租約既約定由原告負責檢視記載分戶電錶度數後向被告收取，被告自應就原告檢視記載之分戶電錶度數何者有誤列舉說明，否則即應依原告檢視記載之分戶電錶度數而為給付。又本院依據原告提出之水、電、瓦斯費等收據，認定原告得請求之水、電、瓦斯費金額如下：1、系爭B、D室計10萬0,068元：①102年8月28日應負擔1萬2,832元。②102年10月28日應負擔7,945元。③102年12月25日應負擔3,838元。④103年2月28日應負擔3,672元。⑤103年4月28日應負擔5,039元。⑥103年6月25日應負擔7,018元。⑦103年8月25日應負擔1萬3,107元。⑧103年10月25日應負擔9,241元。⑨103年12月25日應負擔3452元，此部分因原告向A、B、C、D共4戶請求電費為4,719元，惟電費帳單所載金額為4,705

元，本院依比例計算系爭B、D戶應負擔金額應分別為1172元及1326元，再各別加計每戶應負擔之水費、瓦斯費477元，則系爭B、D戶應負擔之金額應為3,452元【計算式： $(1,175\text{元} \times \langle 4705\text{元}/4719\text{元} \rangle + 477\text{元} = 1,648.5\text{元}) + (1,330\text{元} \times \langle 4705\text{元}/4719\text{元} \rangle + 477\text{元} = 1,803) = 3,452$ 元，元以下4捨5入】。⑩104年2月25日應負擔2,311元。⑪104年4月25日應負擔3,406元。⑫104年6月25日應負擔5,803元。⑬104年8月25日應負擔1萬0,964元。⑭104年10月25日應負擔7,917元。⑮104年12月25日應負擔3,523元。2、系爭B、C、D室計11萬2,729元：①105年2月25日應負擔4,441元。②105年4月25日應負擔4,181元。③105年6月25日應負擔4,376元。④105年8月25日應負擔1萬4,160元。⑤105年10月25日應負擔9,212元。⑥105年12月25日應負擔5,951元。⑦106年2月25日應負擔3,632元。⑧106年4月25日應負擔4,037元。⑨106年6月25日應負擔5,483元。⑩106年8月25日應負擔9,501元。⑪106年10月25日應負擔5,820元。⑫106年12月25日應負擔4,259元。⑬107年2月25日應負擔3,220元。⑭107年4月25日應負擔4,665元。⑮107年6月25日應負擔9,456元。⑯107年8月25日應負擔1萬9,636元。⑰107年10月25日應負擔699元，原告雖請求被告給付6,820元，惟此部分因租約已於107年8月19日終止，則原告應僅得請求自107年8月3日起至同年8月19日，計17天之瓦斯費，計290元【計算式： $(1,408\text{元}/62\text{日} \times \langle \text{即自107年8月3日起至同年10月3日之天數} \rangle) / 4\text{間} (\text{即A、B、C、D室}) \times 17\text{天} \times 3\text{間} = 290\text{元}$ ，元以下4捨5入。】及自107年8月15日起至同年8月19日，計5天之電費，計409元【計算式： $(\langle 6,667\text{元}/62\text{日} \rangle \times 5\text{日} \times \langle 1,327\text{元}/6,666\text{元} \rangle = 107\text{元}) + (\langle 6,667\text{元}/62\text{日} \rangle \times 5\text{日} \times \langle 1,627\text{元}/6,666\text{元} \rangle = 131\text{元}) + (\langle 6,667\text{元}/62\text{日} \rangle \times 5\text{日} \times \langle 2,114\text{元}/6,666\text{元} \rangle = 170.5\text{元}) = 409\text{元}$ ，元以下4捨5入】。

01 (2)以上，水、電、瓦斯費總計為21萬2,797元（計算式：10
02 萬0,068元+11萬2,729元=21萬2,797元）

03 3、有關原告請求系爭C室增加之大樓管理費3萬4,716元部
04 分：

05 按系爭C租約第8條約定：「房、地稅捐由甲方（即原告）
06 負擔，因營業行動所增加之大樓管理費由乙方（即被告）
07 負擔…」（見司促卷第11頁）。原告主張因營業行動系爭
08 C室大樓管理費每月增加1,052元，計33個月，共3萬4,716
09 元（計算式：1,052元×33個月=3萬4,716元），固據提出
10 104年國泰世華商業銀行存款單及萬象大廈管理委員會102
11 年4月份管理費徵收通知單等件為憑（見本院卷(一)第320
12 頁）。查原告除未舉證說明此增加之管理費係因營業行動
13 所增加外，又原告僅提出104年3月之繳費單據，亦難認定
14 原告主張之上開33個月是否均有增加。從而，原告請求此
15 部分之費用，難認有據。

16 4、綜上，被告尚應給付原告計29萬0,834元（計算式：租金2
17 40萬5,640元+水、電、瓦斯21萬2,797元—被告已給付之
18 226萬2,403元—押租金6萬5,200元=29萬0,834元）。至
19 被告辯稱其曾先後於107年8月13日匯款5萬元及同年月14
20 日匯款6萬元至原告指定之系爭國泰建國分行帳戶及系爭
21 國泰北新分行帳戶，故上開款項計11萬元亦應扣除云云。
22 則為原告所否認。然查，系爭國泰建國分行帳戶及系爭國
23 泰北新分行帳戶並非原告所有，此有國泰銀行存匯作業管
24 理部110年1月29日國世存匯作業字第1100013601號函在卷
25 可稽（見本院卷(一)第519至523頁），是難認原告已收受上
26 開款項，從而，被告辯稱上開款項應予扣除，即難憑採。

27 5、關於被告主張抵銷2萬0,881元部分：

28 按系爭B、D租約第8條約定：「房、地稅捐由甲方（即原
29 告）負擔，電視、大樓管理費、ADSL網路費含在本約租金
30 中，…」（見司促卷第9頁、第13頁）、系爭C租約第8條
31 約定：「房、地稅捐由甲方（即原告）負擔，因營業行動

01 所增加之大樓管理費由乙方（即被告）負擔、ADSL網路費
02 含在本約租金中…」（見司促卷第11頁）。被告固主張因
03 被告未依系爭B、C、D租約提供電視及網路，致被告自行
04 申請裝設電視及網路，自105年1月至107年9月共計支付2
05 萬0,881元【計算式：（105年1,436元+1,595元）+（10
06 6年2,550元×4期）+（107年2,550元×3期）=2萬0,881
07 元】，固據提出萬象公司ATV有線電視/DTV數位電視增值
08 服務申請書、中華寬頻股份有限公司派工單及繳費單等件
09 為憑（見本院卷(一)第481至487頁）。然查，因被告未提出
10 前曾向原告反應未提供電視及網路服務之證明，且被告提
11 出之繳費單亦非全部月份，是難僅憑被告提出之申請書及
12 繳費單即逕認原告未提供電視及網路服務。從而，被告主
13 張抵銷此部分之費用，難認有據。

14 （二）原告請求被告給付違約金89萬2,800元部分：

15 1、系爭C室部分：依據系爭C租約第6條約定：「乙方（即被
16 告）違反約定使用房屋，或積欠租金時，經甲方（即原
17 告）催告限期繳納，仍不支付時，不待租期屆滿，甲方得
18 終止租約。於終止租約或租賃期滿乙方不交還房屋時，自
19 終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應按租金參倍之金額
20 給付甲方作為違約金。」（見司促卷第11頁）。查系爭C
21 租約業經原告於107年4月1日合法終止，且被告自承其係
22 於107年8月19日始自系爭C室遷出，均如前述，則原告依
23 據上開約定請求被告給付違約金，應屬有據。惟按約定之
24 違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條
25 定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一
26 般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及
27 債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益
28 （消極損害、預期利益等）為衡量標準。本院審酌系爭C
29 租約第9條約定：「…本契約期滿，雙方未表示意見時，
30 本契約自動延期壹次壹年，且不限次數。」（見司促卷第
31 11頁），系爭C室約定每月租金為1萬7,000元及本件原告

並未請求系爭C租約終止後相當於租金額之不當得利，且被告自107年4月2日起未依約履行遷讓返還系爭C室之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金收入、租金轉投資之收益、無法按預期計畫出租他人所受損害以及目前社會經濟處於存款低利率之狀況，認原告請求按月依租金3倍即5萬1,000元計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按月依租金1.5倍即2萬5,500元（計算式：1萬7,000元×1.5倍＝2萬5,500元）計算違約金為適當。是原告請求被告自107年4月2日起至107年8月19日止，計4個月又17日，按月以2萬5,500元計算之違約金計11萬5,984元【計算式：（2萬5,500元×4個月＝10萬2,000元）＋（2萬5,500元×17/31天＝1萬3,984元，元以下4捨5入）＝11萬5,984元】，應屬有據，逾此範圍之違約金請求，不應准許。

2、系爭B、D室部分：

依據系爭B、D租約第6條均約定：「乙方（即被告）違反約定使用房屋，或積欠租金時，經甲方（即原告）催告限期繳納，仍不支付時，不待租期屆滿，甲方得終止租約。於終止租約或租賃期滿乙方不交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應按租金參倍之金額給付甲方作為違約金。」。查原告並未於107年4月1日合法終止系爭B、D租約，系爭B、D室應係兩造於107年8月19日合意終止，業如前述，則原告依據上開約定請求被告給付系爭B、D室相當於租金3倍之違約金，即與上開約定不符，難認有據。

五、綜上所述，原告依據系爭B、C、D租約請求：（一）被告給付29萬0,834元及自支付命令聲請狀送達本院之日即108年6月28日（見司促卷第5頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告給付11萬5,984元及自支付命令聲請狀送達本院之日即108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

01 六、本件所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
02 權宣告假執行。民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。
03 本件原告勝訴部分，因被告應給付之金額未逾50萬元，本院
04 爰依職權宣告假執行，併宣告被告得預供相當擔保免為假執
05 行。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
07 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日
10 民事庭 法 官 陳家淳

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
13 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 10 月 6 日
16 書記官 蘇炫綺