臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第14879號

原　　告　臺灣土地銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何英明

訴訟代理人　鄧佩芸

複　代理人　馬碩譽

被　　告　驛站停車場事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王成維

訴訟代理人　洪士傑律師

複　代理人　徐子雅律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬捌仟伍佰貳拾柒元，及其中新臺幣伍拾捌萬參仟壹佰玖拾參元自民國一百一十一年五月三十一日起至清償日止，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。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣陸拾萬捌仟伍佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件依兩造就臺北市○○區○○段○○段0000○000000地號土地（下稱南港區土地）及新北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱樹林區土地）簽訂之空地租賃契約（下分別稱南港租約、樹林租約）第16條約定（見臺灣新北地方法院111年度司促字第12893號卷〈下稱司

促卷〉第27、39頁），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。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告係南港區土地及樹林區土地之所有權人，兩造於民國108年10月7日就南港區土地及樹林區土地簽訂南港租約及樹林租約，租賃期間為108年12月1日起至110年11月30日止，雙方約定就南港區土地每月租金新臺幣（下同）1萬3,336元、樹林區土地每月租金24萬元，被告並簽發以每月5日為發票日之支票共48張交由原告收執，屆期兌現以支付租金，原告另各預先收取相當於2個月租金之租賃擔保金（南港區土地2萬6,672元、樹林區土地48萬元）。嗣因新冠肺炎疫情肆虐，原告奉財政部函令自109年1月起就樹林區土地租金減收20%，減收後月租金為19萬2,000元，南港區土地租金則維持每月1萬3,336元。詎料，原告於110年10月5日提示被告簽發票號0000000、票面金額1萬3,336元支票遭退票，又於110年11月5日提示被告簽發票號0000000、票面金額24萬元支票亦遭退票，屢經催索仍未獲清償。又被告於110年11月30日租約到期後並未即刻依約返還土地，直至111年2月15日始將上開土地返還予原告，就110年12月1日至111年2月15日被告享有相當於租金之不當得利，應依南港租約、樹林租約第13條第3項以公告地價年息6%計算，爰依南港租約、樹林租約第4條第1項、第6條第4項、第13條第3項，請求被告給付積欠之租金、違約金及租約到期後未即刻返還土地之不當得利等語。並聲明：被告應給付原告60萬8,527元，及自支付命令送達翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)原告依南港租約及樹林租約第6條約定就逾期未繳租金部分請求違約金，惟依南港租約及樹林租約第6條之文義解釋，該違約金乃被告逾期繳納租金所生，且未明定懲罰性質，亦

未載明被告遲延時原告於違約金外並得請求履行債務及賠償因遲延所生之損害，又該違約金數額係可得確定，依民法第250條第2項後段，本件違約金應視為被告遲延給付租金所生損害之賠償總額，而非懲罰性違約金。

(二)南港租約及樹林租約之租賃期間為24個月，就南港區土地部分，被告前23個月之租金均按時繳納，僅最後1個月1萬3,336元租金未繳納；樹林區土地被告亦按期繳納前22個月之租金，雖未繳納最後2個月租金38萬4,000元，惟因前有溢繳租金數額14萬4,000元，經抵銷後僅積欠24萬元，堪認被告就租金債務已為一部履行，且前開租金業經被告繳納租賃擔保金先予抵充，原告因被告遲繳租金所受損害已於密接時間受到填補，所受損害輕微，參以一般經驗法則，原告就被告遲延給付租金所受積極損害及所失利益應為租金收入及租金轉投資之收益，衡諸目前社會經濟處於存款低放款情況，年利率普遍低於1%，以每月租金10%計算違約金顯然過高，法院應依職權酌減，以符民法第252條制訂之目的。

(三)南港租約及樹林租約第13條為定型化契約之約定，關於被告租期屆滿後繼續占用之不當得利數額按當期公告地價年息6%給付，而非以被告實際占有土地可能獲得相當於租金利益概念計算之約定，顯係要求被告拋棄對其較有利之計算方法，加重被告責任，卻無磋商空間，實對被告有重大不利益而顯失公平，故南港租約及樹林租約第13條約定依民法第247條之1應為無效，自不得據此條約定計算不當得利數額等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，請准提供現金或等值之有價證券為擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其為南港區土地及樹林區土地之所有權人，兩造於108年10月7日就南港區土地及樹林區土地簽訂南港租約及樹林租約，租賃期間為108年12月1日起至110年11月30日止，雙方約定就南港區土地每月租金1萬3,336元、樹林區土地每

月租金24萬元，被告並簽發以每月5日為發票日之支票共48張交由原告收執，屆期兌現以支付租金，原告另各預先收取相當於2個月租金之租賃擔保金（南港區土地2萬6,672元、樹林區土地48萬元）。嗣因新冠肺炎疫情肆虐，原告奉財政部函令自109年1月起就樹林區土地租金減收20%，減收後月租金為19萬2,000元，故樹林區土地部分有溢繳14萬4,000元；南港區土地租金則維持每月1萬3,336元。詎料，原告於110年10月5日提示被告簽發票號0000000、票面金額1萬3,336元支票遭退票，又於110年11月5日提示被告簽發票號0000000、票面金額24萬元支票亦遭退票，被告積欠110年11月南港區土地租金1萬3,336元、樹林區土地110年10、11月租金38萬4,000元，屢經催索仍未獲清償。又被告於110年11月30日租約到期後並未即刻依約返還土地，直到111年2月15日始將上開土地返還予原告等情，業據提出土地登記第二類謄本、南港租約、樹林租約、財政部109年4月17日台財庫字第10903660101號函影本、票號0000000號、0000000號支票及退票理由單等件為憑（見司促卷第13至17頁、第25至27頁、第37至39頁、第43至47頁），核屬相符，且為被告所不爭執，均堪信為真實。

(二)原告請求被告給付所欠租金及違約金之部分：

1、按南港租約第4條第1項約定：「租金擇下列方式之一繳納：■（一）甲方（即被告）應將租金開具以每月5日為發票日之支票，受款人為『臺灣土地銀行股份有限公司』之票面金額1萬3,336元整之支票24張，於公證完成後當日內交付乙方（即原告）收執，並由乙方於每月租金收訖後分別開立收據交付甲方。支票未如期兌現時以違約論，甲方應依本契約第6條各款計付違約金。」（見司促卷第25頁）、樹林租約第4條第1項約定：「租金擇下列方式之一繳納：■（一）甲方（即被告）應將租金開具以每月5日為發票日之支票，受款人為『臺灣土地銀行股份有限公司』之票面金額24萬元整之支票24張，於公證完成後當日內交付乙方（即原告）收執，

並由乙方於每月租金收訖後分別開立收據交付甲方。支票未如期兌現時以違約論，甲方應依本契約第6條各款計付違約金。」（見司促卷第37頁）。查依南港租約及樹林租約第4條第1項，被告每月應給付原告1萬3,336元及24萬元租金，而被告積欠原告110年11月南港區土地租金1萬3,336元；樹林區土地110年10、11月租金38萬4,000元，扣除被告溢繳之14萬4,000元，尚欠租金24萬元（計算式：38萬4,000元－14萬4,000元＝24萬元），已如前述，則原告請求被告給付欠租金25萬3,336元（計算式：1萬3,336元＋24萬元=25萬3,336元），應屬有據。又被告未依南港租約及樹林租約按月給付原告租金，則原告依南港租約及樹林租約第4條第1項約定，請求被告給付違約金，亦屬有據。

2、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為就債權人所受之損害，業已依契約預定其賠償，自不得更行請求其他之賠償損害。是除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。準此，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。另民法第250條第2項所稱賠償總額，不以自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予以確定者，亦屬之（最高法院109年度台上字第2975號、103年度台上字第2527號民事判決參照）。原告雖主張南港租約及樹林租約第6條約定之違

約金，係依違約之月數逐月俱增，非預定一定之賠償總額，故屬懲罰性違約金等語。惟觀諸南港租約及樹林租約之第6條約定：「逾期繳納違約金標準：(一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之2。(二)逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之4。(三)逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之8。(四)逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收百分之10。」(見司促卷第25、37頁)，可知兩造約定違約金之上限為承租人欠繳金額之10%，又依前揭說明，民法第250條第2項所稱賠償總額，不以自始預定其總額為限，倘於當事人間已約定有一定之計算方式，而其計算式中之各要素，於違約事由發生時，均可得確定者，亦屬之。而本件違約金依上述核算，其計算式中之各要素（逾期月數、欠額總價、比例），於違約事由發生時，均可得確定，自不得僅以違約金之數額係以按月計算方式，非約定之整筆數額，即認其性質為懲罰性之違約金，是原告此部分之主張，並不可採。從而，南港租約及樹林租約第6條所定之違約金，係屬不於適當時期履行債所生損害之賠償總額預定，應堪認定。

3、另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。此規定不問違約金性質為懲罰性或為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院111年度台上字第35號民事判決參照）。又約定違約金是否過高，在賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號民事判決參照）。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院92年度台上字第697號民事判決參照）。本件之違約金為賠償性違約金，已認定如前，故於考量是否依民法第252條酌減時，需以原告所受之

損害為主要準據，且被告需就違約金過高之事實負舉證責任。被告雖抗辯其僅未按時繳納南港區土地租金最後1個月之租金、樹林區土地最後2個月之租金，以及因樹林區土地前有溢繳14萬4,000元之租金，堪認被告就租金債務已一部履行，原告所受損害已於密接時間受到填補；及參以一般經驗法則，原告就被告遲延給付租金所受積極損害及所失利益應為租金收入及租金轉投資之收益，衡諸目前社會經濟處於存款低放款情況，年利率普遍低於1%，故原告所受損害輕微云云。然查，兩造已約定被告逾期繳納租金之時應給付之違約金上限為欠繳金額（租金）之10%，且不因被告遲延期間之延長而有再遞加之約定，並非無限累計，故如積欠租金之期間較長，難認有再加重被告責任，對被告有重大不利益而顯失公平之情形；又參以被告承租南港區土地及樹林區土地後係再將上開土地轉租予他人，可認被告向原告承租南港區土地及樹林區土地之租金，本已較市場行情低，則原告因被告逾期繳納租金所受之損害，難認僅係單純存款利率之損失；況被告積欠上開租金已逾1年，且被告溢繳樹林區土地租金14萬4,000元，乃因原告奉財政部函令自109年1月起就樹林區土地租金減收20%所致，而樹林租約並無就上開溢繳部分約定原告得逕行抵充，被告係於111年12月1日提出之答辯狀內始主張抵銷（見本院卷第53頁），亦難認被告就樹林區土地積欠租金部分早已一部履行。以上，原告以所欠租金額10%計算之違約金，尚屬合理。而被告就違約金是否有過高之情事，及應核減至如何程度始為相當等事實，僅憑前有溢繳租金及目前年利率普遍低於1%等情事，而未進一步具體主張及舉證，則被告此部分之抗辯，即無可採。從而，原告依南港租約及樹林租約第6條第4項約定請求被告給付以欠繳租金10%計算之違約金即2萬5,334元【計算式：（24萬元x10%）+（1萬3,336元x10%）=2萬5,334元，元以下4捨5入。】，應屬有據。

(三)原告請求被告給付不當得利之部分：

1、依南港租約及樹林租約第13條第3項約定：「租期屆滿或提前終止租約仍繼續占用者，於占用期間應給付不當得利或損害賠償，計算以每日445元整或按當期公告地價（依政府公告機動調整）年息6%（依本行營業用使用補償金標準機動調整）二者比較取高者。」（見司促卷第26、38頁）。查南港租約及樹林租約約定之租賃期間為108年12月1日起至110年11月30日止，上開租約於110年11月30日屆至，被告即無占有使用南港區土地及樹林區土地之正當權源，然被告卻遲至111年2月15日始將南港區土地及樹林區土地返還予原告，業如前述，則被告於110年12月1日至111年2月15日間即屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，且致原告受有無法使用上開土地之損害，兩者間具有因果關係，則原告依前開約定請求被告返還無權占用上開土地所受之利益，即屬有據。

2、被告雖抗辯南港租約及樹林租約第13條為定型化契約之約定，關於被告租期屆滿後繼續占用之不當得利數額按當期公告地價年息6%給付，而非以被告實際占有土地可能獲得相當於租金利益概念計算之約定，顯係要求被告拋棄對其較有利之計算方法，加重被告責任，卻無磋商空間，實對被告有重大不利益而顯失公平，故南港租約及樹林租約第13條約定依民法第247條之1應為無效，自不得據此條約定計算不當得利數額等語。惟查，被告於104年11月11日參與原告就本件土地所辦理之公開標租並得標，且迄今已換約續租2次，有臺灣土地銀行標租行有不動產投標單影本、被告106年、108年申請續租函影本在卷可參（見本院卷第79至83頁），被告自應就南港租約及樹林租約內容相當熟稔，倘認不當得利之計算標準對被告有重大不利益，亦可於換約時提出，就長期租賃本件土地已付租金數額而言，被告顯非經濟弱勢，南港租約及樹林租約雖為原告單方預擬，然被告對於上開租約第13條不當得利之條款並非毫無個別磋商變更之餘地，基於私法自治、契約自由原則，南港租約及樹林租約第13條並無適用民法第247條之1規定而無效之餘地。是被告之抗辯，並不可

採。

3、又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是無權占有人抗辯其占有土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第1695號民事判決先例參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80％為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。準此，相當於租金之不當得利應以無權占有人所受利益為準，依前開判決意旨，該利益應不高於法定最高限額租金，即申報地價之10%，又申報地價為公告地價之80%，故相當於租金之不當得利，應以公告地價年息8%為法定上限（計算式：公告地價x80%x10%=公告地價x8%）。而依南港租約及樹林租約第13條第3項約定以公告地價年息6%作為不當得利之計算標準，並未逾越法定上限，該契約約定內容既未違反法律強行規定或公序良俗，對兩造自有拘束力。是本件不當得利即應以上開租約第13條第3項約定以公告地價年息6%為計算標準，原告得請求之不當得利為83萬6,529元（計算式如附表）。被告雖抗辯上開約定計算出之數額高於兩造約定租金甚多，以上開約定作為不當得利之計算標準並不適當，應以被告所受利益為基準，而不得以上開規定凌駕於不當得利之概念云云，惟上開約定對兩造具有約束力已如前述，是被告之抗辯，並不可採。

(四)基上，原告得請求之租金、違約金及相當租金之不當得利共計111萬5,199元（計算式：25萬3,336元+2萬5,334元+83萬6,529元=111萬5,199元）。又南港租約第5條約定：「甲方

（即被告）訂約時應一次繳清2個月租金額之租賃擔保金2萬6,672元，…租賃關係不成立、無效或消滅時，除第11條第（四）款情形外，租賃擔保金於抵充甲方各項應負擔費用並俟甲方將租賃標的回復原狀且點還予乙方（即原告）後，乙方將餘額無息退還。」（見司促卷第25頁）、樹林租約第5條約定：「甲方（即被告）訂約時應一次繳清2個月租金額之租賃擔保金48萬元，…租賃關係不成立、無效或消滅時，除第11條第（四）款情形外，租賃擔保金於抵充甲方各項應負擔費用並俟甲方將租賃標的回復原狀且點還予乙方（即原告）後，乙方將餘額無息退還。」（見司促卷第37頁），是以原告預先收取之南港區土地、樹林區土地各2個月擔保金506,672元（計算式：2萬6,672元＋48萬元=50萬6,672元）抵充後，原告得請求之金額為60萬8,527元（計算式：111萬5,199元-50萬6,672元=60萬8,527元）。是原告依南港租約、樹林租約第4條第1項、第6條第4項及第13條第3項約定請求被告給付60萬8,527元，應屬有據。

(五)末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者，自受催告時起，負遲延責任。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。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項前段、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。另清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，固為民法第323條前段所明定。至於違約金之性質則與利息不同，民法既無違約金儘先抵充之規

定，其抵充之順序，應在原本之後。從而除當事人另有特別約定外，債權人尚難以違約金優先於原本抵充而受清償。查原告對於被告租金給付請求權屬於給付有確定期限之金錢債權、不當得利返還請求權則屬於未定給付期限之金錢債權，又依上開規定，被告所提之擔保金應先行抵充所欠租金及相當於租金之不當得利，故原告請求58萬3,193元（計算式：60萬8,527元－違約金2萬5,334元=58萬3,193元）以本件支付命令繕本送達被告翌日即111年5月31日（見司促卷第79頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，應屬有據。至違約金2萬5,334元部分，因此部分屬損害賠償額預定性質之違約金，依上開說明，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，故此部分金額原告併請求加計按週年利率5%計算之遲延利息，即屬無據，不予准許。

四、綜上所述，原告請求被告給付60萬8,527元，及其中58萬3,193元自111年5月31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，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保併宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）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　　112　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　蘇炫綺

附表（不當得利計算式）：

地區	占用期間	計算式	金額
樹林區土地	110年12月	18,000元x2,810平方公尺x6%/365x31天	257,750元
	111年1月	20,000元x2,810平方公尺x6%/365x31天	286,389元
	111年2月1日至2月15日	20,000元x2,810平方公尺x6%/365x15天	138,575元
南港區土地	110年12月	123,000x(82+14)平方公尺x6%/365x31天	60,172元
	111年1月	129,000x(82+14)平方公尺x6%/365x31天	63,107元
	111年2月1日至2月15日	129,000x(82+14)平方公尺x6%/365x15天	30,536元
共計：836,529元			