

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第6927號

原告 複邦實業有限公司

法定代理人 陳漢傑

訴訟代理人 陳介安律師

被告 陳淑滿

兼上一人之

訴訟代理人 陳鷹

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬伍仟元，及自民國一百一十二年六月六日起至清償日止，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百分之十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此為民事訴訟法第255條第1項第3款所明定。查原告起訴時聲明為：被告應給

01 付原告新臺幣（下同）450,241元及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，此有民事起訴
03 狀可按（見本院卷第9頁）。嗣原告於民國113年7月16日言
04 詞辯論期日，減縮利息起算日為：自112年6月6日（即首次
05 調解翌日）起算，亦有言詞辯論筆錄可稽（見本院卷第365
06 頁），核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭
07 規定，應予准許。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張略以：

10 (一)原告於112年3月13日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租
11 約），約定原告向被告承租門牌號碼為臺北市松山區新中街
12 8巷12號1樓房屋（下稱系爭房屋），出租面積為30.17坪，
13 每月租金65,000元，代扣10%稅額及補充保費後，每月實付
14 被告57,128元，押租金則為13萬元，原告並於訂約當日，付
15 清第1期租金及押租金共187,128元。詎原告委由訴外人以父
16 創生設計整合有限公司（下稱以父公司）進行室內設計，現
17 場實際丈量後，發現面積僅有15.89坪；又系爭房屋之天花
18 板及牆面，有多處滲水、剝落痕跡，屢經原告催請被告依系
19 爭租約第5條第1款約定修繕，被告均未為之，故被告顯有未
20 依約交付約定面積之房屋以及未依約處理漏水問題等違約情
21 事。爰依系爭租約第6條第1款之約定，以本件起訴狀繕本送
22 達作為終止系爭租約之意思表示，並依民法第227條、第226
23 條規定、系爭租約第3條第5款、第6條第1款、第5款等約
24 定，請求被告賠償已付租金57,128元、押租金13萬元、懲
25 罰性違約金13萬元、室內設計費用12萬元、律師費13,113元
26 之損害，並請求就上開請求權基礎之法律關係擇一為有利判
27 決等語。

28 (二)對被告答辯之陳述：原告之員工王俊淵於112年3月10日至現
29 場係查看周遭環境、坐落、屋況、使用情形、是否符合原告
30 展示自行車輛等需求，並無被告所指以紅外線測得出租面積
31 為15.89坪之情事。又被告所指系爭房屋隔間分租乙事，與

01 本件爭議無關，且系爭租約係由訴外人家合不動產管理顧問
02 股份有限公司（下稱家合公司）居間訂定，在其專業不動產
03 業者介入處理下，自無所謂面積15.89坪或面積折半之契約
04 外約定，被告既自承實際交付租賃標的面積僅約一半，即應
05 負違約責任。

06 (三)綜上，並聲明：被告應給付原告450,241元及自112年6月6日
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭房屋權狀面積約30.17坪，隔成左右2間，左側部分前出
10 租予訴外人曾仲銘，現仍租用中，而被告已告知原告僅出租
11 系爭房屋右側部分，且須與左側房客分攤水電費，渠等並互
12 加LINE。又原告之員工王俊淵於112年3月10日至現場以紅外
13 線測量尺測量面積為15.89坪，回報原告後，原告當日即給
14 付被告定金3萬元，兩造並於同年月13日簽訂系爭租約，言
15 明使用範圍依現況交屋，並將臺北市政府61年發照之系爭房
16 屋竣工圖交王俊淵收執，詎原告委託之家合公司仲介曾品瑄
17 將租用面積範圍誤寫為30.17坪，自無從歸責於被告。另被
18 告出租系爭房屋約30年，每次刊登租屋廣告皆載明使用坪數
19 24坪，如扣除公設20%至30%，並無不符，況多年來從無房
20 客以此提告。

21 (二)原告雖稱系爭房屋漏水，卻未提出相關證據；縱在被告提供
22 免費裝潢期間即112年3月13日至112年3月26日有漏水情事，
23 惟此尚不構成解約之要件。況被告已請水電師傅劉俊良修繕
24 完成，詎原告於112年3月27日委由仲介表示解約。

25 (三)綜上各情，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如為不
26 利判決，願供擔保，請准免為假執行。

27 三、本院得心證之理由：

28 原告主張依民法第227條、第226條規定、系爭租約第3條第5
29 款、第6條第1款、第5款等約定，請求被告賠償已付租金57,
30 1288元、押租金13萬元、懲罰性違約金13萬元、室內設計費
31 用12萬元、律師費13,113元之損害等情，業經被告以前詞置

01 辯，茲析述理由如下：

02 (一)原告主張雙方透過家合公司仲介，與被告於112年3月13日簽
03 訂系爭租約，約定由原告承租系爭房屋，租期為112年3月27
04 日起至115年3月26日止，每月租金65,000元（含10%扣繳稅
05 額及補充保費），每月實付被告57,128元，並約定112年3月
06 13日起至112年3月26日為免租金之裝修期，且原告於訂約當
07 日付清第1期租金57,128元及押租金13萬元，共計187,128元
08 （含原告於112年3月10日所付定金3萬元）之事實，有系爭
09 租約、支票暨台幣付款交易證明單等件為證（見本院卷第21
10 -29頁），且為被告所不爭執，故此部分事實堪信為真。

11 (二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
13 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
14 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。次按出租人
15 應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於
16 租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第
17 423條定有明文。又按「任一方如違反或不履行本契約各項
18 約定時，經他方以書面通知限期改正而未改正者，他方得終
19 止本契約。除本契約另有約定外，違約方應向他方支付相當
20 於押租保證金金額之懲罰性違約金，違約方不得異議」、
21 「任一方若因本契約書有違約等情事發生致損害他方之權益
22 時，應賠償他方一切損失及支出之費用（包含合理之律師
23 費、訴訟費）」，系爭租約第6條第1款、第5款亦有明文約
24 定。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
25 責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事訴訟
26 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
27 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
28 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
29 之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

30 (三)原告固主張依系爭租約第1條第2項記載：「出租面積：權狀
31 計約30.17坪」，且被告招租廣告亦為相同表述，然系爭房

01 屋面積實際上僅有15.89坪，因認被告顯有未依約交付約定
02 面積之房屋云云。惟按解釋契約，應於文義上及論理上詳為
03 推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌
04 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據
05 資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟
06 價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或
07 截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年台
08 上字第2631號判決意旨參照）。又民法第423條所稱「合於
09 約定使用、收益之狀態」，係以當事人於訂立租賃契約時所
10 預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院103年度
11 台上字第2122號判決參照）。經查，證人即原告公司員工王
12 俊淵到庭具結證述略以：「（問：你於112年3月10日，是否
13 受公司指派前去查看屋況？）答：是。」、「（問：你和原
14 告負責人夫婦於3月10日是否到本件店面由你手持雷射測距
15 儀測量並且拍照錄影？）答：我當日有拿測距儀測量店面寬
16 度，及測量牆面是否放得下辦公桌椅，也有拍照錄影，當時
17 就是我、原告負責人夫婦在場，當時房東有1位在，另外有
18 房仲曾品瑄在場。」、「（問：當時去看店面時，是否還看
19 到隔壁店面在營業？）答：有。」、「（問：當時隔壁店面
20 是否有張貼搬遷、停業或類似的公告？或有要搬走的跡
21 象？）答：沒有。」、「（問：當時你們認為所承租的範圍
22 是否有包含隔壁店面？證人王俊淵答）答：我們認為沒
23 有。」、「（問：當時你們認為所承租的範圍是否就只有房
24 東、房仲所帶看的該搬空的店面部分？）答：是。」、
25 「（問：既然如此，你們當時認為所承租的範圍是否足夠供
26 你們營業？）答：勉強夠用。」、「（問：你們公司之前承
27 租過幾次辦公室及店面？）答：辦公室2次，但沒有承租過
28 店面。」、「（問：我【按即被告】於3月13日與原告簽約
29 前，是否有先告知水電分表的度數給原告？）答：當天房東
30 有告知要跟隔壁店面分水電費，並有告知要我們跟隔壁店面
31 去確認要如何分攤水電費。」等語（見本院卷第256-263

01 頁)，證人即仲介系爭房屋之家合公司人員曾品瑄亦到庭具
02 結證述略以：「（問：原告現場查看屋況，你是否陪
03 同？...）答：有陪同...」、「（問：簽約前，是有名叫威
04 廉者持雷射測距儀，測量房屋坪數尺吋？測量後，他有無向
05 原告報告，原告有無意見？系爭租約是測量後才簽的？）
06 答：有。該叫威廉之人就是剛才在庭的證人王俊淵，證人王
07 俊淵有在場測量，原告的負責人有問證人王俊淵是否OK，
08 證人王俊淵說OK，原告的負責人當時沒有說什麼。系爭租
09 約是在測量之後才簽約的。」、「（問：原告負責人於3月1
10 0日於證人王俊淵測量後有無告訴證人王俊淵房子租屋這件
11 事情全權交給證人王俊淵處理？）答：有。我在現場有聽
12 到。」等語（見本院卷第264-268頁），依上開證人證言可
13 知，原告負責人夫婦於承租前有帶同員工王俊淵到場實地查
14 看欲承租之系爭房屋，且由證人王俊淵拿測距儀進行測量，
15 且所看之承租範圍就是系爭房屋，範圍亦足供原告營業等情
16 均足是認，堪認兩造就所認知之承租範圍、實際使用面積之
17 意思表示均屬合致，被告並無未依約交付約定面積之房屋情
18 形，因此原告此部分主張，洵非可採。至原告所稱依系爭租
19 約記載：「出租面積：權狀計約30.17坪」，故被告所交付
20 房屋面積不足云云。然查，權狀登記面積與實際使用面積本
21 來就不相同，此為具一般正常知識經驗之人均知之理，且原
22 告公司並非第1次承租房屋，甚且有實際到場實地查看欲承
23 租之系爭房屋，並由員工現地拿測距儀進行測量，是原告此
24 部分所辯顯非可採，至系爭租約文字記載縱非明確，亦無非
25 記載有無疏誤，並不影響當事人於訂立系爭租約時所預設之
26 共同主觀之認知，均併予敘明。

27 (三)原告另主張被告顯有未依約處理漏水問題之違約情事云云。
28 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
29 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。
30 租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔
31 者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其

01 期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出
02 租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423條及第430條
03 分別定有明文。準此，租賃物須修繕時，依民法第430條之
04 規定，租賃關係並不當然消滅，必承租人定相當期限催告負
05 擔修繕義務之出租人修繕，而出租人於其期限內不為修繕
06 者，承租人始得終止契約。次按契約當事人之一方催告他方
07 履行給付義務，應定相當期限，如揆諸實際，勢所難能，則
08 其所定履行之期限，顯不相當，自不能藉此而謂契約業已合
09 法終止。系爭租約第6條第1款亦約定：「任一方如違反或不
10 履行本契約各項約定時，經他方以書面通知限期改正而未改
11 正者，他方得終止本契約。除本契約另有約定外，違約方應
12 向他方支付相當於押租保證金金額之懲罰性違約金，違約方
13 不得異議」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第23頁），是
14 依前揭規定及系爭租約約定，原告如以系爭房屋存有漏水，
15 應由被告負責修繕為由，終止系爭租約時，仍應定相當之期
16 限催告，且期限是否相當，仍應衡酌系爭房屋現況及修繕之
17 難易等情定之。惟查，依原告所發之律師函係記載：「委託
18 人公司依據租賃契約第6條，嚴正催告台端應於文到後7日內
19 就違建無法裝修與出租坪數不足等事項改正，逾期未獲台端
20 善意回應，則依法終止上開租賃契約，...」，此有112年4
21 月10日112年中理字第04001號函可按（見本院卷第49頁），
22 顯然並無定相當之期限催告漏水修繕之記載；且縱認有催告
23 之意思，就漏水修繕而言，此等短暫期間是否足認屬相當之
24 期限，亦有疑義；況被告亦表明系爭房屋彼時已完成修繕，
25 並提出修繕後照片供參（見本院卷第283-289頁），核與證
26 人曾品瑄具結證述：「被告這邊有積極要去做修繕，後來被
27 告說他們已經有修繕處理完成，但原告認為是沒有處理完
28 成，所以當時我有建議說是否要找第三方來做鑑定，結果原
29 告說不要，所以就變成目前的狀況。」、「被告有傳他說修
30 繕後的照片給我」等語（見本院卷第265-266、268頁）相
31 符，且證人王俊淵亦稱：「（問：我【按即被告】記得你跟

01 我說漏水後，我2日後就修復？）答：我跟你說了好幾次，
02 應該有3次，每次房東都說修復，但我去看了都沒有修復，
03 另稱好像有傳一些影像，但去看了都沒有修復。」等語（見
04 本院卷第260頁），堪認被告確有進行修繕，則倘原告有繼
05 續承租使用系爭房屋之意願，自可與被告約定時間勘查、確
06 認漏水修繕之成果及現況，並進而達到修繕後繼續使用系爭
07 房屋之目的，且雙方已然簽約，原告既未定相當期限催告修
08 繕，即透過律師函以其他事由表示將終止之意思，且被告實
09 有進行修繕並非未進行修繕，核原告所為，要與民法430條
10 之規定及系爭租約第6條第1款約定不符，應不生催告修繕及
11 合法終止系爭租約之效力。

12 (四)承上開(二)及(三)之說明，原告主張依據民法第227條、第226條
13 規定、系爭租約第6條第1款、第5款等約定，請求被告賠償
14 已付租金57,1288元、懲罰性違約金13萬元、室內設計費用1
15 2萬元、律師費13,113元之損害，難謂有據，洵非可採。

16 (五)關於押租金部分：

17 按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行
18 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
19 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
20 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
21 度台上字第1631號判決意旨參照）。又押租金依其性質與內
22 容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害
23 賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有
24 權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無
25 不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將
26 押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人
27 已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之
28 義務。次按「若乙方【按即原告】提前終止租約必須至少1
29 個月前以書面、通訊軟體或簡訊告知甲方，並賠償甲方1個
30 月租金同額之懲罰性違約金。若乙方提前告知終止，合約終
31 止日前仍必需支付該月租金（租金以日計算，多退少

01 補)」，系爭租約第6條第2項約定甚明。又依原告前揭律師
02 函尚難認有所載違約事項等合法終止事由，已如前述。惟原
03 告既然已將鑰匙留置在仲介系爭房屋之家合公司處而以客觀
04 上之行為表示終止系爭租約之意，應認原告已有表示終止系
05 爭租約之意，且原告亦已於112年4月27日取回鑰匙，此有被
06 告簽收鑰匙照片可證（見本院卷第305頁），故堪認原告上
07 開將鑰匙留置在仲介公司之行為，係屬系爭租約第6條第2項
08 之終止系爭租約之意思表示，惟依系爭租約第6條第2項，原
09 告自仍需負上開系爭租約第6條第2項之違約責任。又被告已
10 自陳：原告理應給付第1個月的租金及提前終止租約之違約
11 金（1個月租金），故押租金13萬元要扣除相當於1個月租金
12 65,000元（按即違約金之意），所以我們只需退還押租金6
13 5,000元等語甚明，參諸系爭租約第6條第2項約定，堪認被
14 告所為答辯，核屬有據，故應認原告依系爭租約僅得請求被
15 告應返還押租金65,000元，逾此範圍，則屬無據。

16 (六)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
17 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
18 率；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
20 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
21 之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項、第22
22 9條第2項分別定有明文。本件原告請求被告給付上開款項，
23 係以支付金錢為標的，原告請求被告給付自112年6月6日
24 （即首次調解翌日，見本院卷第75頁）起至清償日止，按法
25 定利率即週年利率5%計算之利息，併應准許。

26 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應給付原告65,000
27 元，及自112年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計
28 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
29 由，應予駁回。

30 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
31 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，

01 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告
02 聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

03 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
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

07 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

08 以上正本證明與原本無異。

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

12 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

13 書記官 黃進傑