

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第3481號

原告 星購網行銷股份有限公司

法定代理人 侯佑霖

訴訟代理人 李景雯

被告 吹吹風餐飲股份有限公司

法定代理人 許志榮

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國114年6月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬零柒佰伍拾肆元，及自民國一百一十二年十月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾柒萬零柒佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件依原告所提租賃契約書（下稱系爭租約）第14條第2項約定（支付命令卷第9頁），兩造合意以本院為管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時請求被告應給付原告新臺幣（下同）593,558元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。迭經變更後，確認聲明為：被告應給付原告722,350元，及其中585,275元自民國112年10月1日起，其中8,283元自支付命令送達翌日起，其餘128,792元自變更暨擴張訴之聲明狀

01 繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息  
02 (本院卷第165頁)，合於前揭規定，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：

05 (一) 被告於110年4月20日與原告簽立系爭租約，向原告承租位  
06 於新北市○○區○○路0段00號3樓櫃位(下稱系爭櫃  
07 位)，約定租期自110年6月15日起至112年12月31日止，  
08 每月租金為105,525元(含稅)。詎被告自112年3月起即  
09 開始拖欠水電費及租金，至112年9月18日止，積欠水電費  
10 及租金共585,275元；另查112年7月水電費與同年8月租金  
11 開立發票請款外加稅為8,283元，合計593,558元。又原告  
12 依系爭租約第13條第2項約定，於112年9月18日寄發存證  
13 信函並檢附原告112年度星購網字第23003號函文(下稱系  
14 爭函文)，通知被告自112年9月18日起終止系爭租約，並  
15 催告被告應於112年9月30日前返還積欠之租金及水電費等  
16 共585,275元，惟被告均未置理，是就此部分請求自112年  
17 10月1日起算法定遲延利息；另原告已就593,558元聲請發  
18 支付命令，是就差額8,283元部分併請求自支付命令送達  
19 翌日起算法定遲延利息。

20 (二) 又依系爭租約第8條第4項約定，系爭租約終止時，被告應  
21 將系爭租賃物回復原狀。惟被告於112年9月18日系爭租約  
22 終止後未自行回復原狀，原告因而額外支出商場圍籬工程  
23 費用101,325元、玻璃牆貼紙拆除工程費用6,825元、拆除  
24 工程費393,278元、消防系統復原工程費用35,000元，共  
25 計536,428元，原告已代被告墊付費用。因原告已就被告  
26 之動產行使留置權，並於拍賣後受償300,000元，經抵扣  
27 後，被告尚應給付原告回復原狀費用236,428元。再原告  
28 已收受被告依系爭契約第5條第2項約定給付之管理保證金  
29 107,636元，爰予以抵扣。

30 (三) 綜上，被告尚應給付原告722,350元(計算式：593,558 +  
31 236,428 - 107,636 = 722,350)。爰依系爭契約之法律關

01 係提起本訴，並聲明：被告應給付原告722,350元，及其  
02 中585,275元自112年10月1日起，其中8,283元自支付命令  
03 送達翌日起，其餘128,792元自變更暨擴張訴之聲明狀繕  
04 本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；  
05 原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 06 二、被告答辯聲明及理由

07 (一) 燦星公司顧副總於112年9月28日驅趕被告現場工作人員，  
08 強行禁止繼續營業，燦星公司未通知被告即直接封板，致  
09 被告無法繼續營業，造成嚴重經濟損失。被告於112年11  
10 月28日與燦星人員到達現場進行設備清點時，發現部分設  
11 備已不知去向，燦星人員稱這些設備已遭變賣，卻未將變  
12 賣所得返還予被告。被告原已找到願意洽談超過50萬元以  
13 上的買家，不斷聯繫原告，但原告至112年11月25日仍不  
14 回覆。且原告違法行使留置權及拍賣程序，依民法物權編  
15 施行法第19條規定，如果不是經法院拍賣程序，拍賣應經  
16 公證人或商業團體之證明，但原告並未提出此部分證據。  
17 就原告此等違法侵權行為，被告主張以此損害賠償債權與  
18 原告債權為抵銷。又被告所有生財器具都是甫購置，具有  
19 高額價值，依法都還在折舊的年限範圍內，雖使用年限均  
20 超過15年，扣除攤提後共240萬元。另原告投入裝潢成本  
21 高達500萬元，也都付之一炬。原告違法將被告系爭設備  
22 拍賣掉，致被告受有損失，而系爭設備金額達300萬元，  
23 爰以300萬元主張抵銷。

24 (二) 原告主張之圍籬工程費用101,325元，客觀上並無此工程  
25 之必要，因被告並未闖入或有任何妨礙行為，此工程核屬  
26 原告為保全自己債權所應自負之成本，不應由被告負擔。  
27 另原告主張消防系統復原工程費用35,000元，單據是模糊  
28 的，被告否認用於本件拆除；縱屬本件拆除，依法就商場  
29 負有消防管理責任者為原告，原告為盡其法定義務之行為  
30 開銷，不應加諸於被告。

31 (三) 又依系爭租約第5條第2項規定，就被告給付之租賃保證金

01 應得予以抵扣，原告直接沒收並泛稱為懲罰性違約金，係  
02 違法扣減違約金。此懲罰性違約金約款為原告單方預立，  
03 片面加諸對被告權利限制，應屬無效。縱認有效，此懲罰  
04 性違約金仍屬過高，被告主張酌減，並以此差額與租金欠  
05 款互為抵銷。

06 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

### 07 三、兩造不爭執事項

08 (一) 兩造前於110年4月20日簽立系爭租約，由被告向原告承租  
09 系爭櫃位，約定租期自110年6月15日起至112年12月31日  
10 止，每月租金為105,525元(含稅)。

11 (二) 被告自112年3月起即積欠原告水電費及租金，算至112年9  
12 月18日止，積欠水電費及租金共593,558元(含系爭函文  
13 已催討之585,275元，及112年7月水電費與112年8月租金  
14 開立發票請款外加稅8,283元)。

15 (三) 原告依系爭租約第13條第2項約定，於112年9月18日寄發  
16 存證信函並檢附系爭函文，通知被告自112年9月18日起終  
17 止系爭租約，並催告被告應於112年9月30日前返還積欠之  
18 租金及水電費等共585,275元。

19 (四) 被告於系爭契約終止後未自行回復原狀，原告為回復原狀  
20 而額外支出玻璃牆貼紙拆除工程費用6,825元、拆除工程  
21 費用393,278元。

22 (五) 以上兩造不爭執事項，並有原告提出之租賃契約書、被告  
23 積欠租金暨水電費款項憑證、存證信函、系爭函文暨回  
24 執、統一發票及電子轉帳-付款指示明細等件在卷可證  
25 (見支付命令卷第4至67頁，馬簡字卷第73至77頁、第79  
26 至85頁)。

### 27 四、本院得心證之理由

28 (一) 積欠水電費及租金部分：

29 原告主張被告自112年3月起即積欠原告水電費及租金，算  
30 至112年9月18日止，尚積欠水電費及租金共593,558元之  
31 事實，為被告所不爭執，業如前述，洵堪認定。

01 (二) 回復原狀費用部分：

02 1. 按系爭租約第8條第4項約定「租賃期間屆滿或終止：

03 四、租賃期間屆滿或終止時，承租人如未立即遷出並將  
04 租賃物內之設備拆除清空回復原狀交還予出租人時，承  
05 租人同意受強制執行遷出，並負擔訴訟之全部費用。

06 …」，原告主張依約被告有回復原狀返還租賃標的物之  
07 義務，固非無據。

08 2. 惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責

09 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如  
10 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。查原告  
11 主張其為將系爭標的物回復原狀而支出玻璃牆貼紙拆除  
12 工程費用6,825元、拆除工程費用393,278元部分，被告  
13 並不爭執，業如前述，應予准許。惟原告主張商場圍籬  
14 工程費用101,325元及消防系統復原工程費用35,000元  
15 部分，為被告所否認，自應由原告先舉證證明。就圍籬  
16 工程費用101,325元部分，被告已抗辯其並無闖入或有  
17 任何妨礙行為，原告此項工程並無必要等語，而原告雖  
18 稱因原告是二房東，租賃標的物是百貨公司，現場拆除  
19 部分確實需要圍籬工程等語，然並未提出任何證據證明  
20 此項工程實際施作情形（含其施工範圍、態樣等），則  
21 是否確係回復原狀之必要支出，尚屬有疑，自難准許。

22 另就消防系統復原工程費用35,000元部分，被告係抗辯  
23 原告提出之單據模糊，不能認係本件工程支出；且就商  
24 場負有消防管理責任者為原告，原告為盡其法定義務之  
25 行為而支出開銷，不應加諸於被告等語，而原告則主張  
26 依聲證一附件二附註有載明「租賃物內如出租人提供給  
27 承租人的設備其維修保養由承租人負責並支付費用」，  
28 而工事項目第10點就是消防設備等語。經查，觀諸系爭  
29 租約之附件二（即工事介面表（一般物販/自設自裝）固  
30 定租金）在所有項目欄位後之備註固記載「附註：一、  
31 租賃物內由出租人提供承租人使用之相關設備，其維修

01 保養及損壞更新概由承租人負責並支付費用」，惟依其  
02 工事項目第(十)項之工事說明所載「(出租人權責歸屬)  
03 1. 依無天花板構造，設置提供符合法令規定之消防設備  
04 系統(包括火警偵測系統/緊急廣播系統/消防排煙系  
05 統/緊急照明系統/消防灑水系統)至出租人設定高  
06 度」、「(承租人權責歸屬) 2. 承租人如因裝修須修改  
07 或調整消防系統設備時，應僱請為出租人施作消防系統  
08 之總承包商施作，上述辦理變更、修正或調整之費用均  
09 由承租人負擔」(支付命令卷第16至17頁)，兩造既已  
10 就消防設備設有上述權責分擔，原告自應先舉證被告有  
11 因裝修須修改或調整消防系統設備等情事，本件原告僅  
12 提出統一發票1件為證(馬簡字卷第75頁)，其品名僅  
13 記載「消防設備乙批(附明細)」，並無其他記載，尚無  
14 法判斷其是否係因本件回復原狀所為之必要支出。

15 (三) 租賃保證金215,271元部分及管理保證金107,636元部分：

16 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約  
17 金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，  
18 民法第250條第1項、第250條分別定有明文。又按約定  
19 之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償之預定，倘  
20 有過高，法院得依民法第252條規定減至相當之數額，  
21 不生違背法令問題。而至於是否相當，即須依一般客觀  
22 事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌  
23 之標準(最高法院71年度台上字第2223號裁判、79年台  
24 上字第1915號判例意旨參照)。又按系爭租約第13條第  
25 1、2項約定「一、承租人如違反或不履行本租約所約定  
26 事項，經出租人限期催告改善仍未改善者，出租人得終  
27 止本租約。承租人應按本租約之約定，以租賃保證金做  
28 為懲罰性違約金。二、承租人如違反或不履行本租約所  
29 約定事項，經出租人限期催告改善仍未改善者，出租人  
30 得終止本租約。承租人應按本租約之約定，以租賃保證  
31 金予出租人做為懲罰性違約金」。查本件被告確有未依

01 約繳納水電費及租金之違約情事，經原告限期催告改善  
02 仍未改善，原告已於112年9月18日終止系爭租約，業如  
03 前述，故原告主張以租賃保證金做為懲罰性違約金，尚  
04 非無據。惟被告已抗辯本件違約金過高，本院審酌被告  
05 之履約情形（系爭租約期間係自110年5月1日起至115年  
06 6月30日止，系爭租約係於112年9月18日終止）及本件  
07 違約事由為積欠費用及租金，並考量此租賃期間內商家  
08 營運情形多受COVID-19本土疫情影響，及兩造公司資本  
09 總額之經濟狀況等節，認本件違約金應以100,000元為  
10 適當。

- 11 2. 另按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租  
12 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租  
13 或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵  
14 充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參  
15 照）。查本件原告尚未退還被告租賃保證金215,271元  
16 及管理保證金107,636元部分之事實，為兩造所不爭。  
17 又本件違約金應為100,000元，業如前述，予以扣除  
18 後，尚有租賃保證金115,271元及管理保證金107,636  
19 元，應當然抵充本件積欠費用及租金等。

20 （四）生財器具設備之抵銷抗辯部分：

- 21 1. 按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期  
22 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債  
23 之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此  
24 限」，民法第334條第1項定有明文。是債務之抵銷，以  
25 雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對  
26 他方負有債務，他方尚無得主張抵銷之可言。
- 27 2. 查被告係以原告違法行使留置權而拍賣被告之生財器具  
28 設備，致被告受有300萬元之損害，以此侵權行為損害  
29 賠償債權作為本件抵銷抗辯。按因故意或過失，不法侵  
30 害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項  
31 前段固有明文。惟此侵權行為之成立，須行為人因故意

01 過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責  
02 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成  
03 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行  
04 為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字  
05 第328號判決要旨參照）。經查：

06 (1)按稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權  
07 之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受  
08 清償時，得留置該動產之權，民法第928條第1項定有  
09 明文。故債權人欲行使留置權留置他人之動產，必須  
10 債權已屆清償期而未受清償，且債權之發生與該動產  
11 有牽連關係始可。查原告係因租賃而占有屬於被告之  
12 系爭生財器具設備，且被告積欠原告租金已達數月，  
13 堪認有牽連關係存在。

14 (2)次按「債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得  
15 定一個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如不於  
16 其期限內為清償時，即就其留置物取償；留置物為第  
17 三人所有或存有其他物權而為債權人所知者，應併通  
18 知之。」、「債務人或留置物所有人不於前項期限內  
19 為清償者，債權人得準用關於實行質權之規定，就留  
20 置物賣得之價金優先受償，或取得其所有權」，民法  
21 第936條第1、2項定有明文。又依民法物權編施行法  
22 第19條規定，民法第893條第1項所定之拍賣質物，除  
23 聲請法院拍賣者外，在拍賣法未公布施行前，得照市  
24 價變賣，並應經公證人或商業團體之證明。查原告係  
25 自行變賣被告之生財器具設備，依前揭規定，即應經  
26 公證人或商業團體之證明，原告並未提出相關證明，  
27 自難認係合法實行留置權。

28 (3)惟按關於侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損  
29 害為成立要件，故被害人得請求賠償之金額，應視其  
30 所受之損害而定。查被告固主張其生財器具設備價值  
31 達300萬元云云，此已為原告所否認，應由被告舉證

01 證明。被告就此項事實，雖提出台灣大昌華嘉股份有  
02 限公司110年4月6日訂貨合約書、國金餐飲設備有限  
03 公司110年12月20日追加設備訂購單、敬泰實業有限  
04 公司110年7月7日與110年10月28日估價單及寬向室內  
05 裝修工程股份有限公司110年6月20日室內裝修工程報  
06 價單等件為證（本院卷第133至163頁），惟原告否認  
07 上述文件之真正，被告復未舉證說明，已難採認。況  
08 縱認上述私文書為真正，然其中裝修工程報價單，與  
09 本件實行留置權所變賣之生財器具設備無關，其餘均  
10 為報價、估價證明，並非實際購買付款證明，則被告  
11 是否確有購入該等設備、實際購買價格為何，均缺乏  
12 證據認定，又該等設備是否均係供本件營業使用亦屬  
13 不明，再被告之生財器具設備於留置權發生時之保存  
14 狀態如何，亦無證據憑供判斷。綜上，本件依被告所  
15 舉證據，尚難認定被告之生財器具設備於留置權發生  
16 時確有高於30萬元之價值，則原告以30萬元變賣，並  
17 以30萬元扣抵被告積欠款項，自難認被告受有損害，  
18 故被告抗辯其對原告有侵權行為損害賠償債權，並以  
19 之為抵銷抗辯，即無足採。

20 （五）綜上所述，本件原告所得請求被告給付金額為470,754元

21 【計算式：593,558（水電費及租金）+6,825（玻璃牆貼  
22 紙拆除工程費用）+393,278（拆除工程費用）-115,271  
23 （租賃保證金）-107,636（管理保證金）-300,000（因  
24 變賣設備所得）=470,754）】。

25 五、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告470,  
26 754元，及自112年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之  
27 利息，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理  
28 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所  
29 附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
31 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

01 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
02 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
03 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣  
04 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假  
05 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日

08 臺北簡易庭

09 法 官 郭麗萍

10 以上正本證明與原本無異。

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

14 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日

15 書記官 邱已芹