

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第2162號

原告 慶祥匯有限公司

法定代理人 蔡育倫

訴訟代理人 謝庭恩律師

複代理人 簡欣柔律師

被告 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 蔡秉均

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬玖仟柒佰伍拾元，及自民國一一三年二月七日起至清償日止，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二十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣玖萬玖仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

一、原告起訴主張：兩造於民國100年12月20日簽立經公證之房屋租賃契約書，約定由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路00○0號1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自100年12月21日起至108年7月20日止，每月租金新臺幣（下同）6萬6,000元，保證金為13萬元，而兩造復於107年9月14日簽立經公證之房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告繼續向原告承租系爭房屋，租賃期間自108年7月21日起至114年7月20日止，每月租金9萬5,000元，保證金為13萬8,000元。又因被告於112年8月21日寄發臺北西松郵局第003185號存證信函（下稱系爭存證信函），依系爭租約第10

01 條約定向原告提前終止系爭租約，故系爭租約應已於112年9
02 月20日終止，兩造並約定於112年10月20日點交系爭房屋。
03 然因被告前曾將系爭房屋內之隔間牆拆除、廁所拆除及進行
04 室內裝潢，故原告曾分別於112年8月29日、112年9月18日及
05 112年10月30日寄發存證信函予被告，欲與被告就系爭房屋
06 回復原狀等事項進行協商，惟因最終未達成共識而未於112
07 年10月20日完成點交。然被告卻於未經原告同意之情形下，
08 逕自於112年10月20日匯款6萬1,322元予原告，並主張上開
09 金額為租金及違約金扣抵保證金後之費用，並於112年10月
10 20日以掛號寄送之方式將系爭房屋之鑰匙及遙控器寄送予原
11 告，惟被告又於112年11月間，自行進入系爭房屋將未回復
12 原狀之電表電箱自行拆除並裝置於原址，並於113年1月11日
13 再寄發台北西松郵局第000192號存證信函向原告表示系爭房
14 屋之復原工程已完成，顯見被告並未拋棄占有系爭房屋。故
15 因系爭租約係被告依第10條約定提前終止，被告自應賠償原
16 告1個月租金計9萬9,750元（計算式：月租金9萬5,000元
17 $\times 1.05 = 9$ 萬9,750元），且因被告自112年9月21日起至112年
18 11月20日仍持續占有使用系爭房屋，被告亦應給付原告2個
19 月租金及違約金計39萬9,000元（計算式：9萬9,750元 $\times 4 =$
20 39萬9,000元）。而上開費用經扣除被告於112年10月20日匯
21 款之6萬1,322元後，被告尚應給付原告43萬7,428元【計算
22 式：（9萬9,750元+39萬9,000元）-6萬1,322元=43萬
23 7,428元】，爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並
24 聲明：被告應給付原告43萬7,428元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 二、被告則以：被告已提前2個月以書面通知原告將提前終止系
27 爭租約，並請原告於112年9月6日至系爭房屋協商恢復工程
28 之細節及於112年10月20日點交系爭房屋，惟原告除拒不出
29 面外，亦提出被告應告知恢復工程之項目、材料及廠牌等要
30 求而拒絕配合被告簽署室內裝修申請文件，致被告未能於期
31 限內完成恢復工程，故被告係因原告未於112年9月6日到場

01 及於112年9月18日前提供室內裝修申請文件，僅能於112年
02 10月18日自行完成恢復工程，並檢附當日完工照片予原告，
03 及再次請原告於112年10月20日出面點交，惟原告於112年10
04 月20日仍拒絕點交，故被告遂於112年10月20日寄還系爭房
05 屋之3支遙控器及3副鑰匙，惟其中1支遙控器及1副鑰匙寄送
06 至原告桃園住所卻遭退回。又因兩造並未就系爭房屋「回復
07 原狀」為任何約定，故依系爭租約第8條約定，被告於交還
08 系爭房屋時僅須恢復隔間牆與廁所之原使用工程，故被告無
09 須依原告指定之材料、圖說等方式施工，而因被告前已支付
10 保證金13萬8,000元，故經扣除被告應繳納之電費滯納金178
11 元（包含95年8月7日及95年10月9日）、於112年9月21日起
12 至112年10月20日應給付之租金9萬9,750元（計算式：月租
13 金9萬5,000元 \times 1.05=9萬9,750元）及1個月違約金9萬9,750
14 元後，被告僅需再支付6萬1,322元（包含營業稅5%），且
15 被告業於112年10月20日以匯款方式支付予原告。另因原告
16 已提前2個月通知原告終止系爭租約，係原告拒絕配合簽署
17 室內裝修申請文件，致被告未能如期完成恢復工程，故原告
18 起訴請求被告給付違約金，顯無理由。再者，被告於100年
19 間承租系爭房屋後並未移動原告之電錶及電箱，僅係向台電
20 取消並申請拆除電錶，而申請之原因係為合併使用臺北市
21 ○○區○○○路00號1樓統一超商便利商店之電錶，且被告
22 已於112年10月16日繳清電錶暨線路設置費，並於112年10月
23 17日將電錶暨線路裝設完成，已可正常供電，並未影響原告
24 出租或使用系爭房屋，且縱使被告並未變更戶名，然僅會造
25 成電費由未變更之用戶繳納，並未影響系爭房屋之使用。此
26 外，倘鈞院認定被告應給付原告違約金，然因被告已因顧念
27 雙方長久情誼而額外將系爭房屋之鐵捲門、廁所及天花板等
28 設施裝修至一般客觀可使用之功能及狀態，原告已可立即再
29 行利用或出租予他人，且原告亦早已於112年11月張貼出租
30 公告，而被告亦額外給付112年9月21日起至112年10月20日
31 之租金9萬9,750元予原告，顯見被告並未侵害原告之權益，

01 請鈞院予以酌減，並請求將應繳付之租金及違約金與被告前
02 已繳付之保證金13萬8,000元相互抵扣等語，資為抗辯。並
03 聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一) 原告主張兩造前於107年9月14日簽立系爭租約，約定租賃
06 期間自108年7月21日起至114年7月21日，租金每月9萬
07 5,000元，保證金13萬8,000元，業據提出系爭租約為證
08 (見本院卷第23至27頁)，核屬相符，且為被告所不爭
09 執，堪信為真實。又原告主張因被告前依據系爭租約第10
10 條約定於112年8月21日向被告寄發系爭存證信函為函到後
11 1個月即112年9月20日終止系爭租約之意思表示，並請原
12 告於112年10月20日進行點交系爭房屋，且因被告於112年
13 11月間仍進入系爭房屋進行電錶箱之回復原狀，足認被告
14 至112年11月20日仍有使用系爭房屋，故被告除應依系爭
15 租約第10條賠償原告提前終止系爭租約之1個月租金外，
16 尚應依系爭租約第11條給付自112年9月20日系爭租約終止
17 後至112年11月20日日止，持續使用系爭房屋之租金及按
18 房屋租金1倍計算之違約金等情，則為被告所否認，並以
19 前揭情詞置辯。茲就原告請求分述如下：

20 1、原告請求被告賠償提前終止系爭租約之1個月租金部分：

21 依系爭租約第10條約定：「本契約期限屆滿前：不得終
22 止租約。得終止租約，但應於壹個月前通知甲方（即原
23 告），並須賠償甲方當期壹個月租金。」（見本院卷第26
24 頁）。查系爭租約之租賃期間為108年7月21日起至114年7
25 月21日止，已如前述，而原告主張被告前已依據系爭租約
26 第10條之約定，於112年8月21日向其寄發系爭存證信函表
27 示，於函到後1個月即112年9月20日終止系爭租約，並表
28 示將於112年10月20日與原告進行點交系爭房屋，業據提
29 出系爭存證信函為證（見本院卷第29至31頁），核屬相
30 符，且被告對此並未爭執，堪信為真實，是被告終止系爭
31 租約之程序應已合於系爭租約第10條之約定，可認系爭租

01 約已於112年9月20日合法終止。至被告辯稱兩造係於112
02 年10月20日始點交系爭房屋，故系爭租約應係於112年10
03 月20日始為終止云云。然因系爭租約第11條已明文約定：
04 「…乙方（即被告）應於租約期滿、或終止時，將租賃房
05 屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃
06 房屋，…」（見本院卷第26頁），是縱兩造係於112年10
07 月20日進行點交系爭房屋，此乃被告履行上開系爭租約約
08 定系爭房屋遷讓返還之義務，核與系爭租約之終止與否無
09 涉，故被告上開所辯，並無可採。從而，原告依據系爭租
10 約第10條約定請求被告賠償提前終止系爭租約之當期1個
11 月租金即9萬9,750元（含稅：9萬5,000元 \times 1.05=9萬
12 9,750元），應屬有據。

13 2、原告請求被告賠償延遲搬遷以2個月租金計算之違約金部
14 分：

15 (1)依系爭租約第8條約定：「乙方如擬在租賃房屋上為裝設
16 及加工者，應事先徵得甲方之同意，並應由乙方自行負擔
17 費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其
18 安全。於交還租賃房屋時，乙方應負責以類似材質恢復西
19 寧18號與18之1號隔間牆與廁所之原始用功能。」（見本
20 院卷第26頁）。準此，被告若欲就系爭房屋為裝設或加
21 工，必須經過原告之同意始得為之，又經原告同意裝設或
22 加工之部分，被告僅需就系爭房屋之隔間牆及廁所之部分
23 以類似材質回復其原始功能，先予敘明。

24 (2)原告主張112年10月20日點交時，被告尚有隔戶承載牆未
25 回復、騎樓天花板與照明及電錶箱等均未回復原狀等語，
26 固據提出開寧門市關店恢復工程明細表及照片等件為憑
27 （見本院卷第63至69頁）。惟查，被告就原告同意於系爭
28 房屋裝設或加工之部分，僅需就隔間牆及廁所部分以類似
29 材質回復其原始功能，已如前述，是原告上開所指騎樓天
30 花板及照明未回復等部分，即非被告所應回復原始功能之
31 範疇。又系爭房屋隔間牆部分，被告辯稱其業已類似材質

01 回復其功能，並於112年10月18日以臺北西松郵局第
02 003959號存證信函（下稱系爭3539號存證信函）通知原告
03 已完成復原工程，業據提出系爭3593號存證信函及照片等
04 件為證（見本院卷第141至175頁），核屬相符；且參以兩
05 造於112年10月20日進行點交後，原告復於112年10月30日
06 以臺北光華郵局第000599號存證信函（下稱系爭599號存
07 證信函）發函予被告，針對隔間牆部分亦僅表示被告未依
08 建築第77-2條、建築物室內裝修管理辦法及相關建築物安
09 全法規等規定申請施工許可及竣工合格等情，此有系爭
10 599號存證信函在卷可稽（見本院卷第55至56頁），但未
11 表示被告未就隔間牆予以回復，堪認被告確實已將系爭房
12 屋之隔間牆以類似材質回復其原始功能，至於是否申請施
13 工許可抑或竣工許可，則因系爭租約對此並無明文約定，
14 自難以此認定被告尚未就隔間牆予以回復其功能。

15 (3)又原告主張被告並未將電錶箱回復原狀部分，查原告主張
16 被告係在未經原告之同意下逕行拆除電錶箱，業據提出照
17 片為憑（見本院卷第69頁），因被告並未否認有將電錶箱
18 拆除，且被告亦未舉證說明其電錶箱之拆除係經過原告之
19 同意，則原告主張系爭租約終止後被告應將未經其同意拆
20 除之電錶箱予以回復原狀，應屬有據。而被告辯稱其已於
21 112年10月17日將拆除之電錶箱裝設完成並已正常送電，
22 業據提出臺灣電力公司網路櫃臺申請案件進度查詢為憑
23 （見本院卷第235頁、第287頁）。原告雖未否認被告於
24 112年10月17日已將電錶箱裝設送電完成，惟主張因被告
25 未將電錶箱裝設至原本位置，且依據台電線路遷移及其他
26 用電申請須知（三）5.規定：「未經申請並獲同意而擅自
27 移動電度錶位置者，因已違反本公司營業規章有關規定，
28 本公司得予拆表停止供電。」，勢將導致系爭房屋無法再
29 行出租使用云云，固據提出照片為憑（見本院卷第69
30 頁）。惟查，被告嗣後亦已於112年10月31日將電錶箱裝
31 設回原位置，亦據提出照片為憑（見本院卷第237頁），

01 且參以原告自承目前系爭房屋有出租，且沒有不能供電之
02 反應等語（見本院卷第311頁）。以上，堪認被告已於112
03 年10月31日將系爭房屋之電錶箱裝設回復至原有位置，且
04 無論被告於112年10月17日未將電錶箱裝設至原有位置
05 時，抑或於112年10月31日始將電錶箱裝設至原有位置
06 時，該電錶箱之送電功能均屬正常，應無影響系爭房屋之
07 使用，故原告上開主張，並無可採。另參諸被告於112年8
08 月21日即以系爭存證信函向被告表示於112年9月20日終止
09 系爭租約，且兩造亦於112年10月20日進行點交系爭房
10 屋，是縱原告主張112年10月20日並未完成點交，然進行
11 點交當天，被告僅需就隔間牆及廁所部分進行回復其功
12 能，而被告亦已完成隔間牆及廁所功能之回復，已如前
13 述，又當時雖有電錶箱尚未裝設回復至原有位置，然電錶
14 箱未裝設回復至原有位置，並無礙系爭房屋正常送電之功
15 能，亦如前述，是112年10月20日被告既已向原告為拋棄
16 系爭房屋占有之意思表示，且系爭房屋自始亦無因電錶箱
17 導致送電功能異常之情形，則可認被告應已於112年10月
18 20日遷讓交還系爭房屋。

19 (4)依系爭租約第11條約定：「…乙方應於租約期滿、或終止
20 時，將租賃房屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼
21 續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之
22 費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自
23 終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租壹
24 倍計算之違約金。」（見本院卷第26頁）。原告固主張被
25 告迄至112年11間仍至系爭房屋拆裝電錶箱，足見被告仍
26 持續使用系爭房屋，故應賠償自112年9月21日起至112年
27 11月20日止以2個月租金計算之違約金云云。查系爭租約
28 已於112年9月20日合法終止，且被告應已於112年10月20
29 日將系爭房屋遷讓返還，均如前述，則112年9月21日起至
30 112年10月20日止，原告依據系爭租約第11條約定請求被
31 告給付依照房屋租金1倍計算之違約金9萬9,720元（含

01 稅：9萬5,000元 \times 1.05=9萬9,750元），應屬有據，逾此
02 部分，不得請求。

03 (5)至被告辯稱原告請求之違約金應予酌減云云。按約定之違
04 約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條固
05 定有明文。惟違約金之約定，為當事人契約自由、私法自
06 治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
07 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
08 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人
09 主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於
10 法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如
11 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受
12 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定
13 之本旨。查兩造均為公司，締約能力相當，雙方於訂約
14 時，已能考量己方履約之意願、經濟能力、他方違約時己
15 方所受損害之程度等主、客觀因素，本於平等地位自主決
16 定違約金之多寡，作為債務不履行之損害賠償預定金額，
17 則被告既已違約，已如前述，自應遵照系爭租約第11條之
18 約定給付違約金。除此之外，被告並未提出任何證據證明
19 違約金有何過高情形，故本院不予以酌減。

20 3、原告請求被告賠償延遲搬遷以2個月租金計算之金額部
21 分：

22 (1)原告主張被告於112年9月20日終止系爭租約後，迄至112
23 年11月20日仍有持續占用系爭房屋，故依據系爭租約第11
24 條約定請求被告給付112年9月21日起至112年11月20日止
25 之2個月租金。惟因系爭租約終止後被告已無再行給付原
26 告租金之義務，是原告依據上開約定請求被告給付2個月
27 租金，固屬無據。惟按於簡易訴訟程序，民事訴訟法第
28 244條第1項第2款所定事項，原告於起訴時得僅表明請求
29 之原因事實。民事訴訟法第428條第1項定有明文。至民事
30 訴訟所謂不干涉主義（廣義的辯論主義）係指當事人所未
31 聲明之利益，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證

01 據，亦不得斟酌之，此觀民事訴訟法第388條之規定自
02 明。至於適用法律係法官之職責，不受當事人所主張法律
03 見解之拘束，故辯論主義之範圍僅為判決基礎之事實及其
04 所憑之證據，而不及於法律之適用。是原告於本件簡易訴
05 訟程序中所主張為被告於112年9月20日終止系爭租約後，
06 迄至112年11月20日仍有持續占用系爭房屋之原因事實，
07 則本院自即得依職權適用法律而與一般通常訴訟程序不
08 同。

09 (2)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
11 法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得
12 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他
13 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
14 金之利益。查系爭租約於112年9月20日終止後，被告已失
15 去使用收益系爭房屋之權利，仍消極不遷讓並繼續使用系
16 爭房屋迄至112年10月20日止，即屬無法律上之原因而受
17 利益，依據民法不當得利法律關係，原告自得請求被告給
18 付自112年9月21日起至112年10月20日遷讓返還系爭房屋
19 之日止，以相當於1個月租金9萬9,720元（含稅：9萬
20 5,000元 \times 1.05=9萬9,750元）計算之不當得利。

21 4、綜上，原告得請求被告給付之金額共計29萬9,250元（計算
22 式：提前終止系爭租約之1個月租金9萬9,750元+違約金1個
23 月9萬9,750元+不當得利1個月租金9萬9,750元=29萬9,250
24 元）。然因被告簽立系爭租約時已有給付原告保證金13萬
25 8,000元，且被告辯稱租賃期間有為原告代繳電費178元，原
26 告亦表示同意自請求金額中抵扣（見本院卷第312頁），故
27 經核算後被告應再行給付原告16萬1,072元【計算式：（29
28 萬9,250元-178元）-保證金13萬8,000元=16萬1,072
29 元）。又因被告辯稱其已匯款6萬1,322元予原告，亦據提出
30 匯款證明為憑（見本院卷第177頁），原告對此亦未爭執
31 （見本院卷第13頁），堪認真實。從而，原告請求被告給付

01 9萬9,750元（計算式：16萬1,072元－6萬1,322元＝9萬
02 9,750元），應屬有據，逾此部分，不得請求。

03 四、綜上所述，原告請求被告給付9萬9,750元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日即113年2月7日（見本院卷第101頁）起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部
06 分，為無理由，應予駁回。。

07 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟
08 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
09 3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
10 定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
12 決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

15 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
18 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

21 書記官 蘇炫綺