臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1207號

上　訴　人
即被上訴人　民輝實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王惠津
訴訟代理人　洪宗巖
　　林典胤
被上訴人即
上　訴　人　蔡茂松即仲理國際法律事務所
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，兩造對於中華民國109年8月7日臺灣臺北地方法院109年度北重訴字第6號第一審判決各自提起上訴，上訴人並為訴之追加及減縮聲明，本院於111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命蔡茂松即仲理國際法律事務所給付超過新臺幣貳佰捌拾伍萬玖仟零玖拾元，及其中新臺幣貳佰肆拾壹萬壹仟陸佰伍拾壹元自民國一0九年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分；並命應自民國一0八年十一月二十二日起至清償附表一編號3至7之租金日止，按日給付民輝實業股份有限公司超過新臺幣壹佰參拾元部分，及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，民輝實業股份有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

蔡茂松即仲理國際法律事務所其餘上訴駁回。

民輝實業股份有限公司上訴駁回。

蔡茂松即仲理國際法律事務所應再給付民輝實業股份有限公司新臺幣肆萬壹仟貳佰零參元，及自民國一0九年十一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

民輝實業股份有限公司其餘追加之訴駁回。
第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由蔡茂松即仲理國際法律事務所負擔百分之五十一，餘由民輝實業股份有限公司負擔。
追加之訴訴訟費用由蔡茂松即仲理國際法律事務所負擔百分之四，餘由民輝實業股份有限公司負擔。
民輝實業股份有限公司就本判決第五項於以新臺幣壹萬肆仟元供擔保後得假執行，但蔡茂松即仲理國際法律事務所如以新臺幣肆萬壹仟貳佰零參元為民輝實業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。
其餘追加之訴假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
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；民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查，本件上訴人即被上訴人民輝實業股份有限公司（下稱民輝公司）於原審請求被上訴人即上訴人蔡茂松即仲理國際法律事務所（下稱仲理事務所）應給付民輝公司新臺幣（下同）636萬2,004元本息；及自民國108年11月22日起至清償租金日止按日給付953元之罰金；自108年11月22日起至清償管理費及水電費之日止按日給付133元之違約金。（見原審卷第7頁），嗣提起上訴時原上訴聲明求為㈠原判決不利於民輝公司之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，仲理事務所應給付民輝公司279萬6,048元，及自109年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並願供擔保請准假執行(見本院卷第23頁)。惟民輝公司未表明其上訴聲明之計算方式，嗣於本院將原請求給付遲延租金之日數，計算終止日前一日即108年7月18日（此部分核屬減縮請求），另以仲理事務所迄未給付租金為由，而將請求至遷離前之遲延租金之違約金部分，由原請求至108

年11月21日部分擴張至109年10月5日（此部分核屬擴張請求），而追加請求93萬9,874元（見本院卷第274頁），末於本院審理中，就原請求回復原狀費用62萬7,113元部分，兩造合意為45萬元（此部分核屬減縮請求，見本院卷第454頁），而減縮上訴聲明第二項之請求金額為261萬8,935元本息〈計算式：2,796,048－（627,113－450,000）＝2,618,935〉，核分屬減縮及擴張原審應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、民輝公司主張：兩造於107年8月13日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由仲理事務所向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○路00號5樓之8房屋（下稱系爭房屋），租期自107年10月1日起至110年9月30日止，每月租金20萬6,488元(不含稅，租金營業稅外加，由仲理事務所按月負擔），管理費及水電費均由仲理事務所負擔。詎仲理事務所自108年1月起即延遲給付租金，1、2月份租金遲至5月3日始繳納，並自108年3月份起即未付租金，自108年6月份起即未付管理費及水電費，並積欠公安申報費用，均由伊墊付，伊催告無果後於108年7月19日終止系爭租約，租約終止後仲理事務所仍無權占有系爭租房屋至108年11月21日始遷離，仲理事務所應給付伊如附表一所示積欠租金、終止租約後相當於租金之不當得利、積欠租金之罰金、積欠之水電管理費暨其罰金、公安申報費用及滯納金、騰空回復原狀費用。又仲理事務所具法律專業，且自92年起即租賃系爭房屋，非經濟上弱者而無磋商餘地。本件確因可歸責仲理事務所事由而致租約終止，伊所受損害包括自租約終止後至原定租約期間屆滿前，原定可收取租金之所失利益，系爭租約第13第2項之性質屬懲罰性違約金，伊並只請求其中半數即13個月，已兼顧雙方利益之平衡。再者，本件違約金請求之法定遲延利息非先預扣，而係經催告仍未給付之遲延利息，應自起訴狀繕本送達之翌日起算。又本件之訴訟標的非基於票據請求權，與仲理事務所

所交付之票據無同時履行抗辯之關係。系爭租約第3條第2項係就每年9月整修期間之特別約定，非租金計算基礎，本件請求之租金亦未包括9月份之租金。而依系爭租約第5條第2項亦已約定返還履約保證金之要件，自亦無抵銷之適用。爰依系爭租約第14條第1項及第2項、第3條第1項、第13條第4項後段、民法第179條後段等規定，求為仲理事務所給付如附表一所示金額，合計655萬6,586元（計算式：原審請求5,616,712元＋本院追加939,874元＝6,556,586元）暨遲延利息，及給付遲付租金之罰金每日489元之判決。（至民輝公司原審其餘請求，經原判決駁回，未據聲明不服，不另贅述。）

二、仲理事務所則以：系爭租約為民輝公司所預擬之定型化契約，伊僅小型事務所，無法與民輝公司所屬大型集團立於平等磋商締約地位，是以關於系爭租約第13條第4項、第14條第1、2項關於違約金之約定，加重承租人即伊責任及重大不利益之條款，依民法第247條之1規定，應屬無效。退步言之，縱認系爭租約之違約金條款有效，然因違約金具有損害賠償性質，自應以遲延利息之方式計算，惟系爭租約第14條以每逾1日應按應繳金額千分之1計算，相當於年利率百分之36.5，為現今定期存款利率之50多倍，除遠高於法定年利率百分之5，更違反民法第205條之周年百分之20之限制，顯屬過高，況本件於起訴前所催繳之違約金亦僅每日217元，民輝公司於起訴時以每日953元計算之違約金，及相同計算基準之遷離前之遲延租金違約金24萬3,916元，另終止租約後未返還租賃標的物之違約金81萬9,291元、返還租賃物時未付管理費及水電費之違約金8,569元、終止租約後原預期可收租金之損失違約金268萬4,344元，均屬過高，顯非合理。又租約終止後之損害不應列為損害賠償範圍，民輝公司以契約終止日起至租期屆滿日之租金總額作為懲罰性違約金，亦與實務見解不符。實則，本件依系爭租約第3條約定，每年9月份為年度裝修期，承租人免付租金，民輝公司每年僅收11個月

租金，依此計算系爭房屋每月實際租金為18萬9,280元（計算式：206,488×11÷12＝189,280），應以此計算積欠租金及不當得利金額。又因民輝公司於108年11月11日即對仲理事務所斷水斷電，伊無法使用僅能於同年月15日遷離租賃標的物，嗣後始獲通知於同年月21日於點交清單上簽名為事後補簽，遷離時間應為108年11月15日。本件以每月租金18萬9,280元計算，自108年3月1日起至同年7月19日終止系爭租約日止，再加計自同年7月20日至同年11月15日仲理事務所遷離之日相當於租金之不當利共計為179萬8,160元，再加計自同年6月1日起至同年11月15日止之管理費、公共電費、水費及公安申報費用等13萬1,458元，共計為192萬9,618元，方為應給付範圍。又關於回復原狀實際支出費用，兩造已合意為45萬元。且系爭租約終止後，就履約保證金61萬9,464元亦得與積欠之租金抵銷，伊就此為抵銷之意思表示。另民輝公司未將伊原給付如附表二所示之租金支票返還伊前，伊行使同時履行抗辯權，拒絕給付等語，資為抗辯。

三、原審就上開本訴請求5,616,712元部分判命：㈠仲理事務所應給付民輝公司299萬7,777元，及其中196萬9,302元自109年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡仲理事務所應自108年11月22日起至清償租金日止，按日給付民輝公司489元，並駁回民輝公司其餘之訴。兩造各自提起上訴，民輝公司於本院上訴聲明：㈠原判決不利民輝公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，仲理事務所應給付民輝公司261萬8,935元，及自109年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。並追加聲明：㈠仲理事務所應再給付民輝公司93萬9,874元及自109年11月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。仲理事務所則答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回；㈡若受不利益判決，願供擔保，請准免宣告假執行，另於本院上訴聲明：㈠原判決主文第一項命仲理事務所給付逾192萬9,618元本息範圍部分廢棄；㈡原判決主

文第二項廢棄；㈢上開第一、第二項廢棄部分，民輝公司在第一審之訴駁回；㈣仲理事務所應於民輝公司將附表二所示支票返還仲理事務所之同時，給付民輝公司192萬9,618元；㈤如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。民輝公司答辯聲明：上訴駁回。（至鴻隆實業股份有限公司上訴後撤回部分，仲理事務所並未對該部分上訴而確定，非本院審理範圍）

四、經查，兩造於107年8月13日簽訂系爭租約，約定由仲理事務所向民輝公司承租系爭房屋，租期自107年10月1日起至110年9月30日止，每月水電費、管理費及公安申報費等均由仲理事務所負擔，民輝公司有收取仲理事務所履約保證金61萬9464元，嗣仲理事務所自108年3月份起至同年7月18日止未付租金，並自108年6月份起至同年7月18日止未付管理費、水電費及公安申報費用，民輝公司催告無果乃於108年7月19日終止系爭租約，租約終止後仲理事務所仍無權占有系爭租賃標的物至108年11月間始遷離，仲理事務所所給付108年3月至8月之租金支票6紙，現仍由民輝公司持有中（已經提示遭退票），有房屋租賃契約書（見原審卷第19至47頁）、終止租約存證信函（見原審卷第75至77頁）、仲理事務所各月積欠之水、電、管理費單據（見原審卷第91至97頁）、附表二所示支票及退票理由單（見原審卷第205至210頁）可按，並為兩造所不爭，是上開事實均堪認定。

五、民輝公司主張仲理事務所違約積欠租金、水電管理費，並於租約終止後遲至108年11月21日始將系爭房屋遷讓點交予民輝公司，依系爭租約第3條第1項、第6條第3項、第13條第2項及第4項、第14條第1項及第2項、民法第179條後段等規定，請求仲理事務所給付積欠之租金999,434元、遷離前之遲延給付租金之違約金546,506元及追加請求至109年10月5日止之遲延違約金93萬9,874元、遷離後遲付租金之罰金自108年11月22日起至清償租金日止，按日給付489元、終止租約後相當於租金之不當得利837,054元、終止租約後相當於

租金之違約金2,764,275元、終止租約後未依約返還租賃物之違約金819,291元、水電管理費及公安申報費合計131,458元、水電管理費滯納金8,569元、騰空回復原狀費用45萬元，仲理事務所就其中積欠租金及相當於租金之不當得利合計1,798,160元、水電管理費及公安申報費合計131,458元、騰空回復原狀費用45萬元部分並無爭執，並有前開房屋租賃契約書及水、電、管理費、估價單（見原審卷第87至89頁）及統一發票（見本院卷第361頁）等單據可稽，足認民輝公司此部分之主張為可採，其此部分之請求自屬有據，至仲理事務所就其餘部分則均予否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠系爭租約已於108年7月19日終止，系爭房屋迄至108年11月21日始點交完畢：

查民輝公司主張仲理事務所自108年3月份起未付租金，經民輝公司催告無果乃於108年7月18日以存證信函終止系爭租約（見原審卷第75至77頁），系爭租約於108年7月19日發生終止效力，租賃關係消滅，並為仲理事務所所不爭執(見原審卷第178頁)。仲理事務所雖抗辯其於108年11月15日已遷離系爭房屋，應以該日為返還租賃標的物之日云云，然依民輝公司提出之承租戶點交、點回清單（見原審卷第79頁）上所載，雙方點交系爭房屋之日期為108年11月21日，客戶簽收欄內亦有仲理事務所負責人蔡茂松簽名並簽署日期為108年11月21日，仲理事務所亦自承「（鑰匙何時交還？）21日，也就是點交時候交還門禁卡，沒有鑰匙」（見原審卷第178至179頁），衡情仲理事務所於交還門禁卡前，仍得持門禁卡自由進出使用系爭房屋，足認系爭房屋尚在其管領占有中，自不能因其於108年11月15日有搬遷行為，率認該日為返還租賃標的物之日，仲理事務所之抗辯應不可採，本件仍應以108年11月21日為返還租賃標的物之日為可採。

㈡系爭租約每月租金應為206,488元，民輝公司得請求仲理事務所給付積欠之租金（含營業稅）計為993,139元，得請求

終止租約後相當於租金之不當得利計為837,054元：

1.查仲理事務所雖抗辯民輝公司每年僅收取仲理事務所11個月租金，計算積欠租金或相當於租金之不當得利應以11個月租金總額除以12個月，計算每月實際租金應為189,280元云云，然依系爭租約第3條第1項約定：「本約租金係按租賃標的物之面積，以每坪月租金2,467元整計算，即每月租金為206,488元整。」，第1條第2項則約定系爭房屋面積83.7坪（見原審卷第19頁），足認兩造係約定以系爭房屋面積83.7坪乘以每坪月租金2,467元，而算得每月租金計為206,488元（計算式：2,467×83.7＝206,488），至第3條第2項約定於租賃期間每年9月份為房屋年度整修期，免付租金，僅係為維持租賃物之完好狀態，讓仲理事務所進行房屋整修所為「整修期間免付租金」之特別約定，此與系爭房屋每月應付租金額之計算無涉，從而仲理事務所猶憑此抗辯計算積欠租金或相當於租金之不當得利應以11個月租金總額除以12個月，計算每月實際租金應為189,280元云云，即屬無據。

2.又仲理事務所自108年3月份起至同年7月18日止未付租金，經民輝公司於108年7月19日終止系爭租約，租約終止後仲理事務所仍無權占有系爭租賃標的物至108年11月21日始遷離，業如前述，則民輝公司依系爭租約第3條第1項、第4項及民法第179條不當得利等規定，請求仲理事務所給付自108年3月1日起至同年7月18日止積欠之租金（含負擔外加5%營業稅）詳如附表一編號3至7所示合計993,139元（計算式：〈216,812×4〉＋119,896＋5,995＝993,139），及自108年7月20日起至同年11月20日止相當於租金之不當得利詳如附表一編號8至12所示合計837,054元（計算式：79,931＋〈206,488×3〉＋137,659＝837,054），即屬有據，逾此部分之請求，即屬無據。

㈢系爭租約第13條第4項、第14條第1項及第2項等違約金約定，雖屬定型化契約條款，然並非無效：

1.按系爭租約第13條第4項約定：「甲方（即仲理事務所）未

依上開約定返還租賃標的物者，除應自本約期滿或終止之翌日起至租賃標的物交還乙方（即民輝公司）接管日止，按日支付相當於期滿或終止當時每日租金三倍之遲延罰金予乙方外，如逾十日仍不返還者，並應另備與履約保證金等額之違約金予乙方，倘因而造成乙方損害者，乙方並得依法請求賠償」；第14條第1項約定：「甲方對於應付之租金、費用及其他依本約所應負之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按應繳金額千分之一計算遲延罰金予乙方」；同條第2項約定：「甲方違約經乙方終止本約時，除依第13條規定處理外，如有積欠租金、費用仍應如數繳清，且甲方應給付乙方自終止日起至原租期屆滿日止之租金總額作為懲罰性違約金」（見原審卷第25、26頁）。

2.查仲理事務所遲延給付租金、水電管理費及公安申報費，經民輝公司提前終止租約，仲理事務所竟遲至108年11月21日始遷讓返還系爭房屋予民輝公司，則民輝公司主張依前開條款請求仲理事務所給付遷離前遲延給付租金之違約金、遷離後遲付租金之罰金、終止租約後相當於預期租金收入之違約金、終止租約後未依約返還租賃物之違約金、水電管理費滯納金，即屬有據。仲理事務所雖抗辯系爭租約第13條第4項、第14條第1項及第2項等關於違約金之約定，係屬定型化契約，且屬加重承租人即仲理事務所責任及重大不利益之條款，依民法第247條之1規定，應屬無效云云。惟按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」，民法第247條之1定有明文。而所謂定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟

弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益，是縱他方接受該條款而締約，亦應認違反衡平原則而無效，俾符平等互惠原則。查仲理事務所本係從事法律專業事務，蔡茂松曾擔任檢察官，之後擔任執業律師多年，具有相當之法律專業素養，且自承自92年10月份起開始承租系爭房屋，至107年止，已承租15年（見原審卷第182至183頁），就長期租賃系爭房屋已付租金數額而言，仲理事務所顯非經濟弱勢，系爭租約雖為民輝公司所預擬，仲理事務所對於前揭違約金條款難謂毫無個別磋商變更之餘地，基於私法自治、契約自由原則，系爭租約第13條第4項、第14條第1項及第2項等違約金條款並無適用民法第247條之1規定而無效之餘地，仲理事務所此部分之抗辯應無可採。

㈣系爭租約第13條第4項、第14條第1項及第2項等約定之違約金均屬過高，應予酌減：

1.仲理事務所抗辯：系爭租約約定之違約金，均屬過高，顯非合理等情，固為民輝公司所否認，惟按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」、「債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金。」，民法第252條、第251條定有明文。此處之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，倘有過高，均有上開規定之適用。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事裁判參照）。至於當事人約定之違約金是否過高？如何之數額始屬相當？須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院79年台

上字第1915號民事判例、最高法院96年度台上字第107號民事裁判參照)。

2.就民輝公司依系爭租約第14條第1項約定，請求遷離前遲延，給付租金之違約金詳如附件一所示合計546,506元及追加請求至109年10月5日止之遲延違約金93萬9,874元、遷離後遲付租金之罰金自108年11月22日起至清償附表一編號3至7之租金日止，按日給付489元、遲付水電管理費之滯納金詳如附件二所示合計8,569元部分：查仲理事務所就其遲付租金及水電管理費等項並無爭執，依系爭租約第14條第1項約定，民輝公司援此請求仲理事務所給付遲延罰金即違約金，固屬有據。然審諸仲理事務所遲延給付租金及水電管理費等項，核屬金錢給付之債務不履行，對民輝公司僅造成遲延利息之損害，尚無如工程契約之債務不履行般有使定作人因工程遲延受有利息以外之其他損害，查臺灣銀行110年3月23日一年期定期存款固定利率為0.650％，機動利率為0.700％（見本院卷第507頁），然依系爭契約第14條第1項竟約定「每逾1日應按應繳金額千分之一計算遲延罰金」，超過修正前民法第205條最高利率（年息20％）之限制，其約定之遲延違約金相當於年利率36.5％（計算式為1000分之1×365日＝1000分之365），約為上開臺灣銀行定期存款利率之52倍，且遠高於法定年利率5％之7倍有餘，顯屬過高，應予酌減為年息百分之五，始為適當。是依此計算遷離前遲付租金之違約金詳如附表一編號1至7罰金\違約金計算式欄所示合計74,485元（含原審本訴部分33,282元，二審追加部分41,203元）、遷離後遲付租金之罰金自108年11月22日起至清償附表一編號3至7之租金日止，按日給付130元、遲付水電管理費之滯納金詳如附表一編號16至20罰金\違約金計算式欄所示合計1,181元，為有理由，逾此金額之請求，即屬無據，不應准許。

3.就民輝公司依系爭租約第13條第4項約定，請求終止租約後未依約返還租賃物之違約金詳如附表一編號14所示合計819,

291元部分：查仲理事務所因遲延給付租金，經民輝公司於108年7月19日終止租約，仲理事務所竟遲至108年11月21日始遷讓返還系爭房屋予民輝公司，業如前述，仲理事務所即有未依約返還租賃物之違約情事，依系爭租約第13條第4項約定，民輝公司援此請求仲理事務所給付「每日租金三倍之遲延罰金」、「與履約保證金等額之違約金」，固屬有據。然審酌仲理事務所明知民輝公司已於108年7月19日合法終止租約，卻未於租賃關係消滅後立即返還租賃物，迄至108年11月21日始點交返還，造成民輝公司無法即時利用或招租租賃標的物之損害，惟民輝公司既係以系爭房屋招租獲利，所受損害亦應為相當於租金之損失，審諸前開期間民輝公司已請求自108年7月20日起至同年11月20日止相當於租金之不當得利詳如附表一編號8至12所示合計837,054元，所受損害已獲大部分填補，再衡以仲理事務所於租賃關係消滅後仍不法占用約4個月，且於點交時亦未依租約約定將系爭房屋回復原狀（將裝潢拆除等）等情，可認系爭租約關於此部分遲延返還房屋之違約金，竟約定前10日按每日租金3倍，逾10日部分違約金為相當於履約保證金數額619,464元，明顯過高，應酌減為一個月之租金額即206,488元始屬適當，逾此範圍之違約金請求，即屬無據，不應准許。

4.就民輝公司依系爭租約第14條第2項約定，請求終止租約後相當於預期租金收入之違約金詳如附件一所示合計2,764,275元部分：查系爭租約，約定由仲理事務所向民輝公司承租系爭房屋，租期自107年10月1日起至110年9月30日止，因仲理事務所遲延給付租金，經民輝公司於108年7月19日提前終止租約，為兩造所不爭（見本院卷第173頁），是民輝公司依租約第14條第2項約定，固得請求仲理事務所給付「自終止日起至原租期屆滿日止之租金總額」作為懲罰性違約金，然本院衡酌系爭房屋坐落臺北市信義區松仁路段，屬精華區大坪數之商業辦公室，因租金數額較高，承租客群有其侷限，仲理事務所違約後造成民輝公司無法依約收取租金之損

害，與系爭租約以自契約終止日起至原租期屆滿日止之租金總額作為懲罰性違約金，顯相懸殊，而仲理事務所僅一部履行（租賃期間為3年，迄至民輝公司終止租約時，仲理事務所履約僅10個月），且民輝公司既自108年11月21日即因終止而收回系爭房屋，自得就租賃標的物另行出租他人獲取利益，自斯時起仲理事務所即與系爭房屋毫無關涉，而系爭房屋能否順利出租他人，與經濟是否景氣、社會有無發生如天災或不可抗力之巨大變化（例如108年12月份發生新冠肺炎後，社會經濟活動已發生諸多重大變化，房屋出租不易）有關，民輝公司尚不得將所有經濟不景氣造成暫時無法出租之成本完全歸咎於仲理事務所，系爭租約關於此部分之違約金確有過高，仲理事務所請求酌減至相當數額，尚非無據，爰酌減此部分懲罰性違約金為一個月之租金額即206,488元始屬相當，逾此範圍之違約金請求部分，即屬無據，不應准許。

㈤民輝公司所收取系爭租約之押租金與其對仲理事務所之租金債權並不發生當然抵充之效力：

1.仲理事務所固抗辯系爭租約終止後，就履約保證金（即押租金）61萬9,464元亦得與積欠之租金抵銷，伊就此為抵銷之意思表示，系爭租約之押租金與積欠民輝公司之租金債務發生當然抵充之效力云云，並援引最高法院67年台上字第1647號判例等實務見解為據，而觀諸上開判例意旨係謂「被告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對於原告確有已備抵銷要件之債權即可，至原告對於被告所主張抵銷之債權曾有爭執，或被告已另案起訴請求，均不影響被告抵銷權之行使」，最高法院108年台上字第128號判決意旨則以「租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力」，然查，前開最高法院裁判意旨，乃係對抵銷要件闡釋其法律意見及避免二造間就同一種債務先後履行產生爭議之解決方法，既非法律強制規定，自得由當事人間約定予以排除，二造間如有承租

人應先履行其全部義務，出租人始生返還履約保證金之特別約定，自不受上開最高法院裁判之拘束。

2.依系爭租約第5條第2項約定：「履約保證金應俟甲方（即仲理事務所）遷出交還租賃標的物，並履行本契約應盡義務且無任何牽涉，再憑原繳付收據由乙方（即民輝公司）一次無息返還甲方。」，觀此條款意旨，即在約定雙方於租期屆滿或租約終止後有關押租金之處理方式，仲理事務所承租人應先履行承租人全部義務，民輝公司始生返還履約保證金義務，為雙方之特別約定，依契約自由原則，自不受上開最高法院裁判之拘束。審之仲理事務所不僅尚積欠民輝公司租金、水電管理費、公安申報費不當得利及違約罰金等債務，且就返還租賃物部分，尚有未盡回復原狀之義務，民輝公司自仍未生返還履約保證金即押租金之義務，仲理事務所所為抵銷抗辯，自屬無據，洵無足採，從而，系爭租約之押租金與積欠民輝公司之租金債務發生自無發生抵充之效力。

㈥仲理事務所給付租金之同時，民輝公司尚無返還如附表二所示支票之義務：

仲理事務所固抗辯民輝公司未將伊原給付如附表二所示之租金支票返還伊前，伊行使同時履行抗辯權，拒絕給付云云，然查仲理事務所所給付如附表二所示108年3月至8月之租金支票6紙，現仍由民輝公司持有中，且均經民輝公司提示遭退票乙節，為兩造所不爭（見本院卷第200頁），觀諸附表二所示支票6紙其中編號1至5支票，於系爭租約終止前均已屆期，且其擔保之租金債務均已屆清償期而未如期清償，民輝公司就此對仲理事務所自不生返還義務，至編號6支票雖於108年8月1日屆期，斯時仲理事務所已積欠民輝公司租金債務（含稅）達993,139元，民輝公司為抵充上開租金債權自得行使票據權利，自亦不生返還義務，況查民輝公司本件請求之訴訟標的並非基於票據請求權，而係系爭租約所定之租金請求權，與仲理事務所所交付如附表二所示票據間並無存在同時履行抗辯之關係，仲理事務所此部分之抗辯，亦屬

無據。

㈦依上，民輝公司憑以請求仲理事務所給付積欠租金（含營業稅）993,139元、相當於租金之不當得利837,054元、水電管理費及公安申報費131,458元、遲付水電管理費之滯納金1,181元、騰空回復原狀費用45萬元、終止租約後未依約返還租賃物之違約金206,488元、終止租約後相當於預期租金收入之違約金206,488元、遷離前遲付租金之違約金74,485元（含原審部分33,282元，二審追加部分41,203元），合計2,900,293元（含原審部分2,859,090元，二審追加部分41,203元），及遷離後遲付租金之罰金自108年11月22日起至清償租金日止，按日給付130元，均屬有據，應予准許。逾此範圍之其餘請求，則屬無據，不應准許。

六、綜上所述，民輝公司依系爭租約第14條第1項及第2項、第3條第1項、第13條第4項後段、民法第179條後段等規定，㈠本訴請求仲理事務所應給付2,859,090元，及其中2,411,651元(其餘罰金、違約金之利息民輝公司已表明不上訴請求，見本院卷第274頁)自起訴狀繕本送達翌日即109年1月15日（見原審卷第125頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自108年11月22日起至清償租金之日止，按日給付民輝公司130元；㈡追加請求仲理事務所給付41,203元，及自109年11月1日(即109年10月31日當庭追加之次日，見本院卷第139頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之其餘本訴請求及追加請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就上開本訴超逾2,859,090元本息及按日給付超逾130元部分，為仲理事務所敗訴之判決部分，尚有未洽，仲理事務所上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；仲理事務所其餘上訴部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至於上開本訴不應准許部分，原審為民輝公司敗訴之判決部分，經核並無不合，民輝公司仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢

棄改判，為無理由，應駁回民輝公司之上訴。民輝公司就其追加之訴部分，於41,203元本息部分為有理由，逾此範圍為無理由，並就其追加勝訴部分依兩造聲請，於供相當擔保後為准、免假執行之宣告，至追加之訴其餘部分既經駁回，該部分假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件仲理事務所上訴及民輝公司追加之訴均為一部有理由、一部無理由，民輝公司上訴則為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　16　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　邱育佩

法　官　呂明坤

附表一：

編號	民輝公司請求項目名稱	A請求金額（新臺幣）	B本院認仲理事務所應給付之金額（新臺幣）	罰金/違約金之計算式(以年息5%計算，元以下四捨五入)
1	108年1月租金遲延給付之罰金	25,192元	3,451元	206488×0.05×122/365＝3451
2	108年2月租金遲延給付之罰金	18,790元	2,574元	206488×0.05×91/365＝2574
3	108年3月租金及營業稅/遲延罰金(計算至109/10/5)	216,812元(租金＋稅額)/120,589元	216812＋16519＝233,331元	206488×0.05×584/365＝16519
4	108年4月租金及營業稅/遲延罰金(計算至109/10/5)	216,812元(租金＋稅額)/114,188元	216812＋15642＝232,454元	206488×0.05×553/365＝15642
5	108年5月租金及營業稅/遲延罰金(計算至109/10/5)	216,812元/107,993元	216812＋14794＝231606元	206488×0.05×523/365＝14794
6	108年6月租金及營業稅/遲延罰金(計算至109/1	216,812元/101,592元	216812＋13917＝230,729元	206488×0.05×492/365＝13917

	0/5)			
7	108年7月1日至18日租金＋營業稅/遲延罰金(計算至109/10/5)	125,891＋6,295＝132,186元/58,162元	119896＋5995＋7588＝133,479元	119896×0.05×462/365＝7588
		489/日		
8	108年7月20日至31日相當於租金之不當得利	79,931元	79,931元	
9	108年8月相當於租金之不當得利	206,488元	206,488元	
10	108年9月相當於租金之不當得利	206,488元	206,488元	
11	108年10月相當於租金之不當得利	206,488元	206,488元	
12	108年11月1日至20日相當於租金之不當得利	137,659元	137,659元	
13	終止租約後相當於預期租金收入之違約金	79,931元＋2,684,344元	206,488元	一個月租金
14	終止租約後未依約返還租賃標的物之違約金	199,827元＋619,464元	206,488元	一個月租金
15	108/6/1-108/11/21之水電管理費暨公安申報費用(附件二)	131,458元	131,458元	
16	6月份水電管理費之滯納金	3,144元	431元	22618×0.05×139/365＝431
17	7月份水電管理費之滯納金	2,333元	320元	21605×0.05×108/365＝320
18	8月份水電管理費之滯納金	1,759元	241元	22838×0.05×77/365＝241
19	9月份水電管理費之滯納金	994元	139元	22092×0.05×46/365＝139
20	10月份水電管理費之滯納金	340元	50元	22714×0.05×16/365＝50
21	騰空回復原狀費用	450,000元	450,000元	
合計		6,556,586元	2,900,293元	
22	積欠總租金之每日罰金	489		

附表二：

編號	發票人	付款人	金額(新臺幣)	日期	號碼	受款人
1	蔡茂松	彰化銀行東台北分行	216,812	108.03.01	0000000	民輝實業股份有限公司
2	蔡茂松	彰化銀行	216,812	108.04.01	0000000	民輝實業股

		東台北分行				份有限公司
3	蔡茂松	彰化銀行 東台北分行	216,812	108.05.01	0000000	民輝實業股 份有限公司
4	蔡茂松	彰化銀行 東台北分行	216,812	108.06.01	0000000	民輝實業股 份有限公司
5	蔡茂松	彰化銀行 東台北分行	216,812	108.07.01	0000000	民輝實業股 份有限公司
6	蔡茂松	彰化銀行 東台北分行	216,812	108.08.01	0000000	民輝實業股 份有限公司

附件一：仲理國際法律事務所租金欠款及違約金計算明細							
租賃標的：交易一號廣場5A （發函終止日：108/7/19）							
租賃時間	租金金額(未稅)	稅額(5%)	違約金/不當得利	說明	欠款日數	計算方法	請求權基礎
108/1/1-1/31	5/3已繳		25,192	因未如期繳納1月份租金，故暫計至5/2止收取122日之延遲罰金	122	=206488/1000*122	租約14條第1項
108/2/1-2/28	5/3已繳		18,790	因未如期繳納2月份租金，故暫計至5/2止收取91日之延遲罰金	91	=206488/1000*91	租約14條第1項
108/3/1-3/31	206,488	10,324	120,589	因未如期繳納3月份租金，計至109/10/5止收取139日之延遲罰金	584	=206488/1000*584	租金：租約第3條第1項 遲延罰金：租約第14條第1項
108/4/1-4/30	206,488	10,324	114,188	因未如期繳納4月份租金，計至109/10/5止收取552日之全額延遲罰金	553	=206488/1000*552	租金：租約第3條第1項 遲延罰金：租約第14條第1項
108/5/1-5/31	206,488	10,324	107,993	因未如期繳納5月份租金，故暫計至109/10/5止收取日之延遲罰金	523	=206488/1000*523	租金：租約第3條第1項 遲延罰金：租約第14條第1項
108/6/1-6/30	206,488	10,324	101,592	因未如期繳納6月份租金，故暫計至109/10/5止收取174日之延遲罰金	492	=206488/1000*493	租金：租約第3條第1項 遲延罰金：租約第14條第1項
108/7/1-7/18	125,891	6,295	58,162	因未如期繳納7月份租金，故暫計至109/10/5止收取日之延遲罰金	462	=206488/1000*463	租金：租約第3條第1項 遲延罰金：租約第14條第1項
小計	951,843	47,591	546,506				
108/11/22-清償日			489/日	積欠總租金每日之罰金			租約第14條第1項
108/7/20-7/31			79,931	終止租約後之相當於租金之不當得利	12	=206488/31*12	民法第179條後段
108/8/1-8/31			206,488		1個月		民法第179條後段
108/9/1-9/30			206,488		1個月		民法第179條後段
108/10/1-10/31			206,488		1個月		民法第179條後段
108/11/1-11/20			137,659		20	=206488/30*20	民法第179條後段
108/7/20-7/31			79,931	終止租約後，相當於租金之違約金	12	=206488/31*12	違約金：租約第14條第2項
108/8/1-110/9/30			0000000		26個月	=206488*26	違約金：租約第14條第2項，已自行酌減半數
108/7/20-7/29			199,827	終止租約後未依約返還標的物前10日違約金	10	=206488/31*3*10	違約金：租約第13條第4項前段
108/7/30-清償日			619464	終止租約後未依約返還標的物10日後之違約金	3個月	=206488*3	違約金：租約第13條第4項後段
總計	951,843	47,591	4,967,125				
截至108/11/21欠繳金額合計(新台幣)		5,966,559					

附件二：「仲理國際法律事務所」尚未繳交管理費明細表						
日期	稅前金額	稅款	代收金額	總金額	項 目	請求權基礎
108.06	14,229	711		$22,618	管理費(6/1-6/30)	租約第6條第3項

			5,755		公共電費(5/1-5/31)	
			1,923		加班空調(5/1-5/31)	
108.07	14,229	711		$21,605	管理費(7/1-7/31)	
			20		公共水費(4/23-6/20)	
			6,645		公共電費(6/1-6/30)	
108.08	14,229	711		$22,838	管理費(8/1-8/31)	
			7,898		公共電費(7/1-7/31)	
108.09	14,229	711		$22,092	管理費(9/1-9/30)	
			7,111		公共電費(8/1-8/31)	
			22		公共水費(6/20-8/19)	
			19		補收七月公電	
108.10	14,229	711		$22,714	管理費(10/1-10/31)	
			6,280		公共電費(9/1-9/30)	
	1,423	71			公安申報費用	協議
108.11	9,960	498		$15,833	管理費(11/1-11/21)	租約第6條第3項
			5,352		公共電費(10/1-10/31)	
			23		公共水費(8/19~10/18)	
108.12			3,381	$3,758	公共電費(11/1~11/21)	租約第6條第3項
			15		公共水費(10/19~11/21)	
			362		室內水費(10/18~11/21)	
小計				$131,458	除滯納金以外累計款項	
	3,144			$8,569	六月份水電管理費滯納金(7/6-暫計至11/21.計139天)	租約第14條第1項
	2,333				七月份水電管理費滯納金(8/6-暫計至11/21.計108天)	
	1,759				八月份水電管理費滯納金(9/6-暫計至11/21.計77天)	
	994				九月份水電管理費滯納金(10/7-暫計至11/21.計46天)	
	340				十月份水電管理費滯納金(11/6-暫計至11/21.計16天)	
	130				11/22日之後每日應繳滯納金	
總應收款項總計				$140,027		

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　張淑芳