

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第2237號

原告 瑞凡德不動產有限公司

0000000000000000

法定代理人 連庭義

訴訟代理人 朱育辰律師

被告 余有慶

訴訟代理人 余慧珠

林淑惠律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬壹仟捌佰參拾柒元，及自民國一百一十二年二月十五日起至清償日止，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十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬壹仟捌佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。查原告起訴時請求被告給付新臺幣（下同）1,150,170元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於民國112年8月7日具狀請求被告應給付原告1,452,910元，其中950,170元自112年2月15日起，及其中500,000元自112年3月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬擴張應受判決事

01 項之聲明，符合前開規定，先予敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：緣原告承租被告所有之桃園市○○區○○路000
04 號18樓之房屋及車位（下稱系爭房屋），兩造於111年7月17
05 日簽訂桃園環球財經大樓租賃契約書（下稱系爭租約），約
06 定押租金為200,000元，裝潢整理期間自111年7月1日至111
07 年9月30日止，租賃期間自111年10月1日起至126年9月30
08 日，被告並授權訴外人余慧珠全權代理系爭房屋之出售或租
09 賃之法律行為。詎料余惠珠於111年9月25日13時許，將系爭
10 房屋逕行換鎖，遲於同年月27日以系爭房屋出售為由向原告
11 片面解約，而系爭租約租賃期間長達15年未經公證，經被告
12 出售與第三人系爭租約已陷於給付不能，顯屬可歸責於被告
13 之事由，系爭租約之租賃關係既已消滅，依民法不當得利之
14 規定請求返還押租金200,000元（被告代理人余慧珠業於112
15 年5月25日匯款200,000元退還押租金）。又被告未依系爭租
16 約之約定於90日前通知原告終止或解除契約，應給付原告違
17 約金93,333元，並賠償因被告違約所受之損失水電停車管理
18 費44,837元、仲介費25,000元、裝潢設計費375,000元、簽
19 約金125,000元、工程違約金500,000元、室內裝修許可之審
20 查費87,000元，及因余惠珠侵入系爭房屋，致原告受有信用
21 及商譽權之財產上損害200,000元等語。並聲明：(一)被告應
22 給付原告1,452,910元，其中950,170元自112年2月15日起，
23 及其中500,000元自112年3月11日起，均至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：對於返還押租金部分不爭執；系爭租約應自消防
26 局核發消防合格證明書之次月起算，被告並無於租賃期間違
27 約，無須賠償原告違約金；原告雖提出與昌達公司簽訂之室
28 內裝修案合約，工程總價未稅2,500,000元整，工程範圍即
29 涵蓋「設計」在內，原告另主張受有設計費用375,000元之
30 真實性即非無疑，設計契約部分亦未約定昌達公司有違約需
31 如何補救及賠償條款，原告於該公司尚未約定進行任何設計

01 工作下，即付清設計費用37萬5,000元顯非社會常情；又本
02 件係在裝潢期間解除契約，原告尚未營業，並無商譽損害等
03 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 原告主張其向被告承租房屋，約定租期自111年10月1日起至
07 126年9月30日，押租金200,000元；余惠珠代理被告為一切
08 租賃法律行為，然未提前90日通知原告為解除或終止契約之
09 意思表示，逕自將系爭房屋門鎖更換，於111年9月25日片面
10 為終止契約之意思表示，故依民法第179條規定請求被告賠
11 償違約金、其他實際損害等情，固據其提出桃園環球財經大
12 樓租賃契約書、line對話記錄及收據等資料為證，惟為被告
13 所否認，並以前情置辯，原告請求被告返還押租金、賠償違
14 約金及其他實際損失費用，有無理由？茲析述如下：

15 (一)押租金及違約金部分：

16 1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
17 賃關係消滅前，出租人不負返還之責。次按定有期限之租賃
18 契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約，其
19 終止契約，應依第450第3項之規定，先期通知。民法第453
20 條定有明文。又系爭租約第5條第2、3項約定：「整理期違
21 約視為租約違約，除賠償1個月違約金外，造成他方之實際
22 損失應賠償之；本契約除因契約期滿自動失效外，其他因解
23 除或終止契約之事由，解除或終止之一方需於90日前通知他
24 方為解除或終止之意思表示。」，查被告將系爭房屋出售與
25 第三人，因系爭租約未經公證無民法上所有權不破租賃之適
26 用，兩造已無法律上之權源得依系爭租約使用系爭房屋，系
27 爭租約之租賃關係已消滅，亦為兩造所不爭執，又被告代理
28 人余慧珠業於112年5月25日匯款200,000元返還押租金予原
29 告乙節，亦據原告具狀聲明在卷（見本院卷第113頁），原
30 告此部分請求即毋庸再予審酌。

31 2.系爭租約第5條第2項約定：「整理期違約視為租約違約，除

01 賠償1個月違約金外，造成他方之實際損失，應賠償之。」

02 （見本院卷第9頁背面），原告依前開約定請求被告賠償1個
03 月之違約金，為被告所否認，辯稱：依系爭租約第8條第7項
04 約定「租約第一期之起算日，以消防局核發消防合格證明書
05 之次月起算」，在上開時日前，租賃契約尚未開始，不符給
06 付違約金之要件，縱約定違約金以1個月租金計算，裝潢整
07 理期間原告既尚無須給付租金與被告，其得請求之違約金亦
08 為零元云云。經查，系爭租約約定租賃期間為111年10月1日
09 至126年9月30日，業述如前，系爭租約第2條第1項明文約
10 定：「裝潢整理期間：自111年7月1日至111年9月30日止」

11 （整理期違約按月計算租金償及工程款等之損失）等語（見
12 本院卷第9頁），裝潢整理期間允許原告於裝潢整理之目的
13 使用系爭房屋，兩造既將裝潢整理期間列入系爭租約之特別
14 約定事項，又系爭租約第5條第2項亦約定整理期違約視為租
15 約違約，則系爭租約之契約期間應自111年7月1日即生效，
16 至於租金給付雖約定以消防局核發消防合格證明書之次月起
17 算，僅係被告同意給予原告一段期間免收租金之優惠，仍不
18 影響系爭租約之生效。

19 3.依系爭契約之約定契約之任一方若欲於契約期間提前終止系
20 爭租約，自應於90日前通知他方，是於一定條件成就後，始
21 有上開片面終止契約之權，然被告之代理人余慧珠於111年9
22 月25日逕自將門所更換，遲至同年9月27項始向原告為終止
23 契約之意思表示，顯違反系爭租約之約定未提前90日為終
24 止、解除契約之通知，原告按系爭租約第5條第2項之約定請
25 求被告賠償1個月違約金及造成原告之實際損失，自屬有
26 據。原告固主張應以15年間約定之租金平均計算每月租金云
27 云，然審酌系爭租約之租金係按年度區間調漲，本件被告係
28 於系爭租約第一年期間違約，以對應相當之租約期間租金價
29 額計算違約金方屬合理，是原告得請求被告給付之違約金為
30 系爭租約第1年度月租金50,000元，逾此部分之請求，即屬
31 無據，不應准許。

01 (二)水電停車管理費部分：

02 原告主張被告於裝潢整理期間片面終止租約，致其受有水
03 費、電費及管理費用等共計44,837元（含水費497元、電費
04 3,710元、停車費1,800元、管理費用38,830元）之損失，業
05 據提出水費、電費、停車費及管理費之收據為證（見本院卷
06 第21至24頁），依系爭租約前開約定，應由被告負此部分賠
07 償責任，洵屬有據，應准許之。

08 (三)仲介費用部分：

09 按損害賠償之債，仍以有損害之發生及有責任原因之事實，
10 二者之間，並有相當因果關係為成立要件。如不合於前開成
11 立要件，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台
12 上字第481號判例意旨參照）。原告主張其有支付房屋仲介
13 費25,000元乙情，固據提出統一發票收據為證（見本院卷第
14 20頁），然仲介費用係原告基於與仲介人間之居間契約支付
15 予仲介人之報酬，與被告間系爭租約無涉，亦非解除租約所
16 生之損害。原告此部分請求，並非有據，不應准許。

17 (四)裝潢費用部分：

- 18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主
20 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
21 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
22 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
23 法院17年上字第917號判例意旨參照）。
- 24 2.原告固主張支出系爭房屋裝潢設計費用375,000元、訂約金1
25 25,000元、違約金500,000元（下稱系爭裝潢費用）云云，
26 業據其提出昌達室內裝修工程有限公司（下稱昌達公司）出
27 具之室內設計設計合約、桃園區復興路-室內裝修案契約
28 書、設計費收據、訂約金收據、違約金收據（見本院卷第9
29 至12、14、16、31頁）為憑。參酌原告承租系爭房屋為營業
30 使用，被告原先係以空屋出租與原告，原告並計畫將系爭房
31 屋重新裝潢整理使用，堪認係為系爭租約期間正常營業使用

01 所需，而本件既因可歸責於被告之事由，而無法於系爭租約
02 預定之期間內圓滿使用、收益系爭房屋，從而，依系爭租約
03 原告自得就此部分之實際損失向被告請求賠償。

04 3.惟查原告與昌達公司分別於111年7月19日、111年8月25日簽
05 訂室內設計設計合約、桃園區復興路室內裝修案契約書（見
06 本院卷第15至19頁），其中訂約金125,000元，室內設計設
07 計合約以工程預計總價2,500,000元之15%為設計費用，即
08 設計費用375,000元，固據原告提出收據2紙為證（見本院卷
09 第14頁、16頁，其中訂約金收據未載明日期），然原告與昌
10 達公司於111年7月19日簽立室內設計設計合約時僅記載工程
11 總價預計為250萬元，並未區分工程項目、施做工程內容、
12 各項目工程費用為何等皆尚未明確，即以預計總價計算設計
13 費用，直至111年8月25日原告復與昌達公司簽訂桃園區復興
14 路室內裝修案契約書始有臚列各項工程數量、單價等計算，
15 原告卻於111年7月19日未審究工程項目等費用即逕自給付訂
16 約金、設計費用達375,000之現金款項，已有違常情，亦與
17 原告託光璟建築師事務所辦理裝潢許可證申請，以轉帳方式
18 支付費用87,000元明顯有異。原告固提出系爭裝潢費用收據
19 證明其受有損失，惟為被告所否認，並對前開收據是否存在
20 實際給付之事實存疑。參諸證人何佩樺雖到庭具結稱
21 「（問：收到這個錢是交給會計還是交給何人？）我有告知
22 戴先生（即昌達公司之法定代理人）這件事，我有把錢給他，
23 因為我們是共同經營這間公司，我們告知他這件事。」、
24 「（問：為了你們兩邊的合作，是否都有記帳？）我們基於
25 信任關係，都有口頭說明，而且都有收據，這些都是我們有
26 收錢證據。」，惟前開證述仍不足證明原告實際支付昌達公
27 司前開款項，復徵諸原告當庭陳稱昌達公司稱該公司款項之
28 發票係以同一年度全部統一開完發票後再報稅，迄今（112
29 年10月18日言詞辯論期日）仍未拿到昌達公司收到前開款項
30 所出具之發票等語（見本院卷第141頁背面），凡此確與常
31 情有違，原告復未能證明確受有所稱之前開損失，自難認

01 原告實際受有損失，此部分之請求，礙難同意。

02 (五)裝潢許可證費用部分：

03 原告主張計畫將系爭房屋重新裝潢整理使用，委託光璟建築
04 師事務所辦理裝潢許可證申請，支出87,000元，業具原告提出
05 出與光璟建築師事務所助理之line對話記錄、轉帳交易明細
06 為證（見本院卷第63、64頁），堪認係可歸責於被告之事
07 由，而無法於系爭租約預定之期間內圓滿使用系爭房屋，亦
08 無法通過裝潢許可審查申請之實際損害，從而，依系爭租約
09 原告自得就申請裝潢許可費用之實際損失向被告請求賠償，
10 自屬有據。

11 (六)商譽受損部分：

12 原告固主張被告之代理人余惠珠無故侵入系爭房屋並換鎖，
13 至原告暨所屬人員無法再進屋內，並受有裝潢設計圖及捲尺
14 等財物損失，又被告出售系爭房屋致系爭租約陷於給付不
15 能，令室內裝修審查無法通過、無法與昌達公司履約而違約
16 等情，涉及他人是否願與原告來往，對原告發展影響甚鉅，
17 受有商譽權之財產上損害200,000元云云。然公司法人之名
18 譽（商譽）、信用，係社會或業者對該公司之評價，公司之
19 商譽、信用有無受侵害，應以社會或業者對其評價是否貶損
20 以為斷，須依一般社會觀念，足認該公司之商譽、信用評價
21 已遭貶損，整體社會或經濟評價因之降低，始足當之。本件
22 雖因被告之違約使系爭租約陷於給付不能，系爭房屋之裝潢
23 等合約無法與昌達公司履行，並受有捲尺等財產上損害，惟
24 尚難逕認原告之商譽或信用等社會上之評價即已受到何種減
25 損，原告亦應證明該損害之憑據以及計算之依據。是原告未
26 提出任何具體事證，而請求被告賠償商譽之財產上損害2000
27 00元，自屬無據，不應准許。

28 四、綜上所述，原告依民法不當得利、系爭租約之法律關係，請
29 求被告給付181,837元（計算式：違約金50,000元＋水電停
30 車管理費44,837元＋裝潢許可費87,000元＝181,837元），
31 及自112年2月15日起（見本院卷第28頁）至清償日止，按年

01 息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請
02 求，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

05 六、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為
06 被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，就原
07 告勝訴部分應依職權宣告假執行。另被告陳明如受不利判決
08 ，願供擔保請准宣告免假執行，經核尚無不合，爰酌定相當
09 之擔保金額准許之。

10 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

12 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

19 書記官 陳家蓁