

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度店簡字第1136號

原告 貝斯特國際實業股份有限公司

法定代理人 徐淑惠

訴訟代理人 藍弘仁律師

林曉薇律師

被告 香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 陳昱澤律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國108年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾參萬肆仟元，及其中新臺幣壹拾壹萬元自民國一百零六年十二月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及其中新臺幣柒拾貳萬肆仟元自民國一百零七年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬玖仟壹佰壹拾柒元，其中新臺幣捌仟柒佰肆拾壹元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣捌拾參萬肆仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、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款、第3款定有明文。查原告依據租賃契約關係、不當得利法律關係提起本件訴訟，請求被告給付租金、違約金及不當得利，起訴時聲明：被告應給付新臺幣（下同）1,164,000元，及自民國106年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於107年11月21日言詞辯論期日依據租賃契約關係擴張請求租金數額，並據此變更聲明為：被告應給付1,824,000元，及自107年12月12日

起至清償日止，按年息5%計算之利息。核其請求之基礎事實同一，且僅擴張應受判決事項聲明，依前揭規定，其所為訴之變更、追加應予准許。

二、原告主張：

(一) 被告於106年8月1日與原告簽立租賃合約書（下稱系爭租賃約），並於同日作成公證書，向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號地上1樓、臺北市○○區○○路0段00號附屬建物地下1樓、臺北市○○區○○路0段00號地上1樓、臺北市○○區○○路0段00號附屬建物地下1樓、臺北市○○區○○路0段00巷0號地上1樓、臺北市○○區○○路0段00巷0號地上1樓及地下2樓5-7號停車位（下稱系爭租賃物），租賃期間自106年8月1日起至116年10月31日止，前兩年之租金為每月330,000元，之後則調整為350,000元，租賃保證金（押金）為660,000元，被告以承租系爭租賃物之期間長達10年，要求原告給予3個月免租期（即106年8月1日至106年10月31日為免租金裝潢期），兩造並約定被告如未能於106年9月30日前取得系爭租賃物之使用執照變更及室內裝修許可，被告得選擇拋棄押金後終止契約，原告已依約將系爭租賃物交付被告占有使用，嗣被告以106年11月10日世字第0000000總公司號函通知原告，以被告未能於106年9月30日前取得使用執照及圖審許可為理由，據此終止契約，被告雖主張依據系爭租約約定拋棄押金終止租約，但未支付原告任何租金，並遲至106年11月30日方遷離系爭租賃物。

(二) 按「若承租人未能於106年9月30日前取得租賃標的物之使用執照及室內裝修之圖審許可，承租人得選擇拋棄押金後終止契約」，系爭租約第9.1條固有明文，然該契約條文係考量建築主管機關若不許可使用執照變更或室內裝修圖審，被告將無法達成其承租目的，且該條文係依被告要求所訂，依條文文義可知，使用執照變更及室內裝修之圖審許可是否取得在二個月內即可確定，亦即被告如據前開契

約條文終止契約，至遲應於106年9月30日行使其終止權，苟非如此，被告豈非可於長期使用系爭租賃物後，僅需拋棄總額等於二個月之押金，主張依據系爭租約第9.1條終止契約，即可無庸支付其餘使用系爭租賃物之代價？況系爭租約第9.1條之約定，係在於避免建築主管機關不許可使用執照變更或室內裝修圖審，被告無法達成契約目的卻仍須履約，被告並未舉證證明有何不可克服之客觀因素致建築主管機關不許使用執照變更或室內裝修圖審，即空言依前開契約條文終止契約，亦屬無據。

(三) 另細觀系爭租約第9.1條約定，被告如未能於106年9月30日前取得租賃標的物之使用執照變更及室內裝修之圖審許可，承租人固得終止租賃契約，但亦須將相當於兩個月租金之押金賠償予原告，足見雙方對系爭租約第3.1條免租期之約定，係以被告租賃期間長達10年之前提始得享有，如被告在極短之時間內即終止，即無免租期優惠，被告仍須支付該等期間之租金，而被告係在系爭租約成立生效後極短期限內即106年11月10日主張終止租約，要無免租期之適用，故被告除拋棄押金外，另應給付106年8月1日起至106年11月10日止之租金1,100,000元（ $330,000\text{元} \times 3\text{個月} + 330,000\text{元} \times 10\text{天} / 30\text{天} = 1,100,000\text{元}$ ），及106年11月11日起至106年11月30日止仍繼續占有系爭租賃物之相當於租金之不當得利220,000元（ $330,000\text{元} \times 20\text{天} / 30\text{天} = 220,000\text{元}$ ）。

(四) 末按「承租人若於租期未滿六年時單方終止合約，需加付租賃契約前兩年之租金每月兩萬元（未稅）及租賃保證金（即押標金）66萬元，共計1,164,000元」，系爭租約第10.2條定有明文，被告於106年11月10日單方終止契約，此時租期尚未滿6年，原告自得依系爭租約第10.2條約定要求給付違約金1,164,000元。被告雖抗辯違約金過高而請求酌減，然被告終止租約後，系爭租賃物一部分，係在107年7月1日、7月30日及11月1日才陸續出租，且出租範

圍不及於全部的契約範圍，迄今仍有部分未能出租，原告確實受有系爭租賃物空窗期未能出租之利益損害，此外，系爭10.2條違約金之金額，僅占全部租期租金之0.028，對照原告所受前揭損害，自無被告所謂違約金之數額過高之情形。

(五) 綜上所陳，扣除原告未返還之押金660,000元，原告得請求被告給付1,824,000元（1,164,000元 + 1,100,000元 + 220,000元 - 660,000元 = 1,824,000元）。

(六) 末查系爭租約第4.1條明文約定，承租人應於每月5日前以匯款方式支付本租約第3.2條之租金至出租人指定之帳戶，足見每月租金之給付有確定期限，被告自應依民法第229條約定，自期限屆滿之日即106年11月6日起，負遲延責任。又依最高法院51年度台上字第1661號裁判意旨：「不當得利返還請求權之發生，並不以催告為要件，祇須一方無法律上原因而受利益，致他方受有損害者，即得為返還利益之請求」，被告自106年11月10日終止租約後即受有相當於租金之不當得利，原告無庸另為催告，即得請求利息。另系爭租約曾經公證，該公證書既約明應如期給付並應逕受強制執行，可知被告於106年11月10日來函提前終止租約而該當系爭租約第10.2條時，原告於106年11月11日即可逕向被告請求給付違約金，並應自該時計算遲延利息。

(七) 聲明：(1) 被告應給付原告1,824,000元，及自106年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2) 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

(一) 系爭租賃物之使用執照變更申請，原告係委請具有專業證照之吳怡愷建築師事務所代為申請，惟使用執照並非一經申請，即能百分之百取得主管機關之同意，被告為恐承租系爭租賃物後卻無法取得使用執照變更許可，系爭租約無法達到契約預定效用，故於系爭租約加註9.1條，確保被

告未能取得許可時，仍得選擇以拋棄押金方式，享有「無條件」終止權，又使用執照變更之申請作業繁雜，高度取決於主管機關之主觀認定，與後續作業文件之要求與補足，顯非短短兩個月內即可得知結果之有無，原告因未諳使照變更之行政作業流程，錯誤解讀被告之終止權具有兩個月除斥期間（即應於106年9月30日前行使終止權），顯然悖於契約與雙方當事人之真意，被告並非如原告所述，於長時間使用系爭租賃物後選擇以拋棄押金方式行使終止權，反係經建築師告知「此案恐有不知能否順利取得使用執照變更」之疑慮後，為免耽誤原告之使用收益，而於106年11月10日發函原告，告知系爭租賃物確實無法於106年9月10日前取得使照變更，而無奈終止契約，被告承租系爭租賃物，系爭租約經過公證，被告並已先行施作隔間木牆與浴室地板墊高工程，可知被告非有惡意拖延，甚或惡意行使終止權情形，另被告申請使用執照係於107年5月2日始遭主管機關臺北市政府都市發展局駁回，可見被告一直未放棄開拓該據點之想法，原告指稱被告未舉證有何不可克服之客觀因素致建築主管機關不許可使用執照變更或室內裝修圖審，即終止契約云云，顯與事實不符。

（二）依據系爭租約第3.1條之規定，被告享有自106年8月1日至106年10月31日之免租期，系爭租約第2.1條亦表示，系爭租約之租賃期間為106年8月1日起至116年10月31日止，是免租期係包含於兩造租賃期間內，而非獨立分開計算，且系爭租約第3.1條免租期之規定，並無任何文義明訂應以被告租賃期間達10年為前提，甚至系爭租約第10.2條約定，關於被告如於租期未滿6年時之單方終止合約，亦未有任何明文應排除免租期適用內容，是以，原告主張免租期之約定，係以被告租賃期間長達10年之前提始能享有云云，顯係錯誤解讀與不當聯結租約間之內容，逸脫契約文義，且與終止契約意味契約成立，契約成立則被告自得享有免租期優惠之本質不符。

01 (三) 被告同意支付106年11月10日至11月30日止，相當於租金
02 之不當得利，但利息應自催告時起算。

03 (四) 系爭租約第10.2條違約金約定為損害賠償額預定性之違約
04 金，原告應先證明其受有何種損害，始得主張之，且損害
05 賠償性質之違約金，應視為就因遲延所生之損害已依契約
06 預定其賠償，不得更請求遲延利息及賠償其他損害，縱使
07 原告得主張損害賠償請求，其請求上限應為該條所定金額
08 1,164,000元，退步言之，兩造系爭租約關於違約金之約
09 定，亦有過高之嫌，請求法院審酌被告並未曾就系爭租賃
10 物使用收益，且原告並未滋生任何額外回復原狀或相關之
11 勞費，及被告於雙方約定之免租期（106年10月31日）經
12 過後10天即內立即表示終止租約，以避免原告受有更大損
13 害等情，認原告請求之違約金1,164,000元為過高，應酌
14 減至660,000元為適當。

15 (五) 聲明：原告之訴駁回。

16 四、原告主張兩造於106年8月1日簽訂系爭租約，同日作成公證
17 書，被告向原告承租系爭租賃物，租賃期間自106年8月1日
18 起至116年10月31日止，約定前兩年之租金為每月330,000元
19 ，之後調整為350,000元，租賃保證金（押金）為660,000元
20 ，嗣被告於106年11月10日以被告未能於106年9月30日前取
21 得使用執照及圖審許可主張終止契約，並於106年11月30日
22 將爭租賃物點交返還原告等情，業據原告提出公證書、系爭
23 租約、被告公司106年11月10日世字第0000000總公司號函為
24 證（見本院卷第17頁至第45頁），且為被告所不爭執，是堪
25 信原告此部分主張為真實。至於原告主張被告終止契約已逾
26 系爭租約9.1條期限，無系爭租約3.1條免租期之適用，據此
27 請求106年8月1日起至106年11月10日止之租金，被告並應依
28 系爭租約10.2條約定給付違約金部分，則為被告所否認，並
29 以上開情詞置辯，是本件之爭點厥為：（一）被告於106年
30 11月10日依據系爭租約第9.1條約定終止契約，是否合於契
31 約約定？（二）被告提前終止租約，是否喪失系爭租約第

01 3.1條免租期之優惠？（三）被告是否應依系爭租約第10.2
02 條約定給付違約金？應給付違約金金額多少？對此，本院判
03 斷如下：

04 （一）被告於106年11月10日依據系爭租約第9.1條約定終止契約
05 ，是否合於契約約定？

06 1、按若承租人未能於106年9月30日前取得租賃標的物之使用
07 執照變更及室內裝修之圖審許可，承租人得選擇拋棄押金
08 後終止契約，系爭租約第9.1條有明文約定。系爭租約本
09 條項約定之目的，係考量建築主管機關若不許可使用執照
10 變更或室內裝修圖審，被告將無法達成其承租系爭租賃物
11 之契約目的，故於契約中約定被告得選擇拋棄押金後終止
12 契約之情，為兩造所不爭執；上述契約約定終止契約內容
13 雖未明文記載被告終止契約之行使期限，惟揆諸上開契約
14 約定目的，既係為避免系爭租約因被告未能取得使用執照
15 變更或室內裝修圖審許可日後產生爭議，給予被告得於無
16 法取得許可時拋棄押金終止契約，無庸給付違約金之優惠
17 ，自無未定行使期限之可能，觀之系爭租約始期為106年8
18 月1日，至該條約定取得許可期限之106年9月30日為二個
19 月，及系爭租約第6.1條約定之押金兩個月租金等情，堪
20 認本條契約約定，係給予被告最遲在106年9月30日前未能
21 取得主管機關之使用執照變更及室內裝修之圖審許可時，
22 得以給付相當兩個月租金之方式，無庸給付違約金而提前
23 終止系爭租約之權限，是被告依本條約定終止契約之行使
24 期限，為106年9月30日乙節，應無疑義。

25 2、經查，被告係於106年11月10日，以其未能於106年9月30
26 日前取得使用執照及圖審許可為由，主張終止契約，有前
27 揭被告公司106年11月10日（誤載為105年11月10日）世字
28 第0000000總公司號函在卷可稽（見本院卷第45頁），且
29 為兩造所不爭執，被告行使約定終止權顯已逾越系爭約款
30 之行使期限，自可確認；被告雖以其於知悉使用執照變更
31 恐有變數時，有與原告協議盡力繼續辦理變更等語置辯，

01 惟為原告所否認，被告復未能就此部分抗辯舉證以實其說
02 ，則被告此部分抗辯，尚難採憑；至於被告抗辯其終止租
03 約之期限與前揭約款約定之行使期限具有時空緊密性，且
04 其業已著手簡易裝潢，顯見其並非蓄意遲延提出終止契約
05 等語，惟被告主觀善意或惡意，並非系爭約款行使之要件
06 ，是被告此部分抗辯，無關此約定終止權得否行使，本院
07 無庸審酌；被告既已逾越行使約定終止權期限，自無依系
08 爭租約第9.1條終止契約之適用。

09 (二) 被告提前終止租約，是否喪失系爭租約第3.1條免租期之
10 優惠？

- 11 1、次按承租人就全部之租賃標的物得享有自106年8月1日至
12 106年10月31日之免租金裝潢期（下稱免租期），於此免
13 租期內、承租人就其租賃標的物之使用無庸給付租金，系
14 爭租約第3.1條明文約定。依上開約款文義觀之，兩造就
15 三個月免租期之約定，並未設有條件限制。
- 16 2、原告主張免租期必然對應較長之租期，係承租人承諾長期
17 承租方存在之獎勵，系爭租約係以租賃期間為10年前提下
18 ，方有免租期適用云云，據此請求被告應支付免租期間之
19 租金；惟租賃契約約定免租期之原因多端，或為吸引承租
20 人儘快簽訂合約，或為因承租人於此段裝修期間無法使用
21 租賃物而給予之優惠等等，原告並未舉證兩造係以履行完
22 整租賃期限為條件而約定給與免租期主張，則原告以被告
23 提前解約即無系爭租約第3.1條之適用，尚難謂有理由。
24 原告雖另主張依前揭第9.1條約定被告行使該條約定終止
25 權，須拋棄等同二個月房租之押金，即須支付106年8月1
26 日至106年9月30日之租金，亦可知悉被告提前解除租約即
27 不得享有三個月免租期云云；惟系爭租約第9.1條雖係以
28 拋棄相當兩個月租金之押金之方式，給予被告於二個月內
29 未取得主管機關使用執照變更許可時，得提前終止契約之
30 權利，惟此係因被告行使約定終止權得提前終止租約又無
31 庸支付違約金，據此給予原告相當補償之意，並非即認被

01 告即應支付106年8月1日至106年9月30日之租金，更無從
02 推論被告不得享有三個月之免租期，是原告以系爭租約第
03 9.1條之約定，主張被告提前終止租約即無免租期之適用
04 ，尚難認有理由；況系爭租約第10條已有承租人提前終止
05 租約之賠償規定，益徵租賃期限之履行，並非承租人享有
06 免租期之要件；是原告主張被告於106年11月10日提前終
07 止租約，應支付免租期間之租金等語，應屬無據。

08 (三) 被告是否應依系爭租約第10.2條約定給付違約金？應給付
09 違約金金額多少？

10 1、再按承租人若於租期未滿六年時單方終止合約，需加付本
11 租賃契約前兩年之租金每月兩萬元（未稅）及租賃保證金
12 （即押租金）66萬元，共計1,164,000元（含稅），系爭
13 租約第10.2條明文約定。又契約當事人以確保債務之履行
14 為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，
15 所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，
16 概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利
17 ，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院
18 102年度台上字第1378號裁判意旨參照）。查兩造就上開
19 約款並無其為懲罰性違約金之約定，則上開約款之性質，
20 為賠償總額預定性之違約金，應可認定。

21 2、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
22 第252條固定有明文。惟法院酌減違約金至相當之數額，
23 須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形
24 ，以為酌定標準（最高法院88年台上字第337號判例意旨
25 參照）。經查，被告於106年11月10日終止租約，並無系
26 爭租約第9.1條適用，已如前述，被告於租期屆滿前提前
27 終止租約，應依系爭租約第10.2條之約定給付違約金；被
28 告雖以原告未受有損害，該條約款約定之違約金金額過高
29 為由，請求法院予以酌減云云；惟查，系爭租約經被告終
30 止後，系爭租賃物中之部分建物，分別於107年11月14日
31 、107年7月31日、107年7月9日始與他人訂定租賃契約等

情，有原告所提出租賃契約節本附卷可稽（見本院卷第167頁至第173頁），原告確實受有系爭租賃物出租空窗期租金收益減少之損害，可資認定；雖然被告抗辯系爭租賃物於被告終止契約後能否再出租，影響因素多樣，例如租金條件高低、市場景氣等，非屬無據，然衡諸一般常情，被告終止契約後，原告必須進行系爭租賃物整理、洽商仲介代理、對外招租等程序，後續租約無法立即接續系爭租約之情，可資確認，原告勢必受有支出相關費用成本、招租期間租金收益減少（如新租約訂有裝潢免租期，則租金收益減少期間將增加）損害，據此，本院審酌兩造均為法人，資力能力相當，及原告確實因被告提前終止租約受有支出費用成本、租金收益減少之損害，及原告就系爭租約中已給予被告三個月免租期及被告如於106年9月30日前無法取得使用執照變更及室內裝修圖審許可時，得無庸支付違約金（僅拋棄押金660,000後終止契約）而提前終止租約之優惠等情，認系爭租約第10.2條約定之違約金額（押金660,000元＋504,000元），相當於系爭租約3.5個月租金，尚無過高情形，本院認無酌減必要。

（四）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條、第233條第1項、第203條有所明文。承前所述，被告終止租約並無系爭租約第9.1條約定之適用，惟被告終止租約仍有系爭租約第3.1條之適用，是原告得請求被告給付之金額，應為免租期滿後之

01 106年11月1日起至終止租約之日即106年11月10日止之租
02 金110,000元（計算式： $330,000\text{元} \times 10\text{天} / 30\text{天} = 110,000$
03 元），及終止租約後即106年11月11日起至遷讓返還系爭
04 租賃物之日即106年11月30日止之相當於租金之不當得利
05 220,000元（計算式： $330,000\text{元} \times 20\text{天} / 30\text{天} = 220,000\text{元}$
06 ），及於未滿6年時單方終止合約之違約金1,164,000元，
07 扣除原告尚未返還之押金660,000元後，共計應為834
08 ,000元（計算式： $110,000\text{元} + 220,000\text{元} + 1,164,000\text{元}$
09 $- 660,000\text{元} = 834,000\text{元}$ ）。惟就法定遲延利息部分，上
10 開原告得請求之金額中，僅租金為有確定期限之給付，原
11 告得請求自租金給付期限屆滿後起算之利息，其餘相當於
12 租金之不當得利及違約金，均為無確定期限之給付，原告
13 僅得請求被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日之107年
14 10月6日起算之利息。原告雖援引最高法院51年度台上字
15 第1661號裁判意旨，主張不當得利之利息發生時點即為不
16 當得利事實發生後之106年11月11日，惟觀諸該判決意旨
17 ，係指不當得利請求權之發生無庸經過催告，並非指不當
18 得利之債務人自事實發生起即負遲延責任，原告此部分主
19 張，似有違誤。又原告雖系爭租約公證書有違約金得逕受
20 強制執行之記載，主張違約金之利息發生時點為被告提前
21 終止租約後之106年11月11日，惟逕受強制執行之約定僅
22 系爭租約得否逕為執行名義之約定，並非指有此約定時，
23 債務人自違約時起負遲延責任，原告此部分主張，亦有違
24 誤。

25 五、從而，原告依系爭租約之約定，請求被告給付834,000元，
26 及其中110,000元自106年12月1日起至清償日止，按年息5%
27 計算之利息，及其中724,000元（計算式： $220,000\text{元} + 1,16$
28 $4,000\text{元} - 660,000\text{元} = 724,000\text{元}$ ）自107年10月6日起至清
29 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬正當，應予准
30 許。至原告超過上開准許部分以外之請求，為無理由，應予
31 駁回。

01 六、本件命被告給付部分，係依民事訴訟法第427條第2項規定適
02 用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，應依同法第389條第1項
03 第3款之規定，職權宣告假執行；原告聲請預供擔保准為假
04 執行，尚無必要；本院並依同法第392條第2項之規定，職權
05 宣告被告預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執
06 行聲請失所附麗，應併予駁回，在此敘明。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與
08 判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額
10 確定為第一審裁判費19,117元。

11 中 華 民 國 108 年 3 月 11 日
12 新店簡易庭法官 陳杰正

13 以上正本係照原本作成。

14 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
15 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 3 月 11 日
18 書記官 馮姿蓉