臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第12795號

原　　告　林文彬
　　林建吾
共　　同
訴訟代理人　黃晶雯律師
被　　告　思夢軒國際股份有限公司
法定代理人　陳品秀
訴訟代理人　張菀萱律師
複代理　人　李盈佳律師
　　陳慎敏律師

上列當事人間請求給付租賃違約金等事件，本院於民國108年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬叁仟柒佰柒拾陸元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋）原為被告所有及使用，於民國93年間始由原告林文彬之父訴外人林昆炎買受，同時回租予被告使用多年，林昆炎死亡後，原告等人因繼承而取得系爭房屋所有權，最近一次簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）係約定租賃期間自103年7月1日起至108年6月30日止，租金每月新臺幣（下同）42萬元，押租金80萬元。被告於107年3月30日以律師函通知終止系爭租約，依系爭租約第18條之約定，被告應給付原告4個月租金之違約金計168萬元。詎被告於約定點交日107年6月29日未將系爭房屋按照原狀遷空交還，包括未拆除中央空調冷氣、主機、管線及裝潢等，經原告當場告知，被告仍拒絕拆除遷空，原告即拒絕點交，原告乃於107年7月6日發函要求被告拆除遷空交還，否則僱工拆除，但未獲置理，為避免擴大損害，原告不得已自行於同7年7月15日僱工拆除，支出費用21萬元，依系爭租約第6條

、第9條之約定及民法第227條、第229條、第231條、第455條等規定，被告應給付原告僱工按照原狀拆除遷空之費用21萬元，且被告依系爭租約第6條之約定，應給付因未按照原狀遷空交還系爭房屋自107年7月1日起至同年月15日止之違約金105萬元（420,000×5÷30×15＝1,050,000）。被告應給付提前終止租約之違約金168萬元、按照原狀拆除遷空費用21萬元、未按照原狀遷空交還系爭房屋之違約金105萬元，共計294萬元，扣除押租金80萬元後，被告尚應給付原告214萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告214萬元，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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告以系爭房屋作為被告公司之旗艦店，為展設被告產品及賣場之用，於93年間賣予原告之被繼承人林昆炎，被告因顧慮品牌經營及提供消費者服務，故持續承租系爭房屋。系爭房屋於租賃期間陸續發生廁所水管堵塞、流水不止、大樓外牆磁磚剝落、1樓天花板漏水、地下室牆壁滲水及天花板漏水等諸多瑕疵，經被告催告原告修繕，原告卻均置之不理，被告為維持租賃物之使用，僅得自行修繕，原告從未履行其修繕義務，被告自有權於107年3月30日以律師函主張終止系爭租約，另覓營業地點。被告係依民法第430條之規定終止系爭租約，而非依系爭租約第18條任意解除契約，自無系爭租約第18條之適用，原告不得請求違約金。若被告依民法第430條終止租約無理由，因原告早於107年1月即開始尋覓潛在承租人，授權仲介攜被告之同業「床的世界」至系爭房屋參觀，「床的世界」更於系爭租約終止之4個月後開始營業，故原告未因被告終止租約而受有損害，請求酌減違約金至零，若認被告仍須給付原告違約金，被告主張以80萬元之押租金債權為抵銷。又系爭租約之租賃期間自103年7月1日起，故被告僅需將房屋回復至103年7月1日之原狀。退步言之，若認為被告應回復至93年之原狀，被告於93年締結租賃契約時，已將系爭房屋作為營業門市之用，自不可

能沒有裝潢、管線、冷氣、主機，故契約終止時，被告僅需按照原狀遷空屬於被告之物品後交還原告即可，無義務為原告拆除中央空調、冷氣、管線、裝潢等，被告已將系爭房屋回復至原告買受並租予被告時之原狀。被告向原告表達終止租約之意思表示後，隨即自行清運、搬遷屬於被告之裝潢、地毯、線路、燈具、立體櫃、架高架、招牌等物，並將系爭房屋清空後回復原狀，原告不得請求拆除搬遷費用21萬元及違約金105萬元等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，系爭房屋及基地持分原為被告所有，被告以系爭房屋營業使用，被告於93年間將系爭房屋及基地持分賣予林昆炎，並於買賣同時就系爭房屋另簽訂租約，約定由被告承租系爭房屋，租期5年，每月租金40萬元，於98年間租期屆滿後，被告與林昆炎再簽訂租約，約定租期5年，嗣林昆炎於99年12月間死亡，原告林文彬、林建吾等人繼承取得系爭房屋所有權；原告林文彬、林建吾與被告於103年6月20日簽訂系爭租約，約定租賃期間自103年7月1日起至108年6月30日止，租金每月42萬元，押租金80萬元；被告於107年3月30日以律師函通知原告於同年6月30日終止系爭租約；被告於107年6月26日通知原告於同年6月29日在系爭房屋現場辦理點交，原告於同年6月29日到場拒絕點交，被告將系爭房屋鑰匙以掛號方式寄交原告等情，業據兩造陳述綦詳，並為兩造所不爭執，且有不動產買賣契約書、房屋租賃契約書、建物所有權狀、律師函附卷可佐（見本院卷第13至23頁、第93至106頁、第117至122頁），堪信為真實。

四、本件原告主張被告應給付提前終止租約違約金168萬元、僱工拆除遷空費用21萬元、未按照原狀遷空交還系爭房屋之違約金105萬元，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，茲審酌論述如下：

㈠關於原告依系爭租約第18條第1款請求提前終止租約違約金168萬元部分，應酌減為60萬元為適當：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例參照）。本件兩造於系爭租約第18條約定：「特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內甲（即原告）乙方（即被告）在本契約有效期間內解約，必須在參個月前通知對方，同時支付對方肆個月租金作為違約金，雙方決無異議。2.…」（見本院卷第17頁、第101頁），上揭條款之用語雖記載「解約」，然所謂解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言，而租賃契約一經合法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示使之消滅。租賃契約乃繼續性契約，倘於租賃期間內任一方欲提前結束租賃關係，為使過去之給付保持效力，避免法律關係趨於複雜，應係終止租約使租約向後失其效力，而非解除契約使租約自始歸於消滅，故上揭條款所載「解約」，應解為「終止契約」，方符合兩造立約當時之真意。兩造於系爭租約第18條第1款之約定，係承租人或出租人違約提前終止系爭契約時，應賠償出租人或承租人損害之約定。

2.次按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。系爭租約第18條第1款約定租賃期間內承租人或出租人提前終止租約時，應賠償出租人或承租人相當於4個月租金之違約金，依民法第250條第1項、第2項前段之規定，即應視為損害賠償總額預定性之違約金。

3.被告主張依民法第430條之規定終止系爭租約，為無理由，被告於107年3月30日通知原告於同年6月30日提前終止系爭租約，應依系爭租約第18條第1款之約定給付違約金：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

民事訴訟法第277條前段定有明文。又按，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第254條、第430條分別定有明文，而民法第430條為民法第254條之特別規定，故承租人發現租賃物有需由出租人修繕之瑕疵時，需先定相當期間催告出租人修繕，而出租人不修繕後，承租人始取得法定之終止契約權，若承租人未為前揭催告而逕為終止契約之意思表示，或是出租人已經在催告期限內為修繕，承租人終止契約之意思表示應不生終止契約之效力。本件被告辯稱其已依民法第430條之規定終止系爭租約，為原告所否認，被告自應就其符合民法第430條法定終止事由要件此有利於己之事實負舉證責任。

②查被告辯稱：系爭房屋於租賃期間陸續發生廁所水管堵塞、流水不止、大樓外牆磁磚剝落、1樓天花板漏水、地下室牆壁滲水及天花板漏水等瑕疵，經被告催告原告修繕，原告均置之不理，被告自行修繕，原告從未履行其修繕義務，被告自有權於107年3月30日發函依民法第430條之規定終止系爭租約云云，固提出工程承攬報價單、報價單、統一發票為證，但原告否認系爭房屋有瑕疵並否認被告曾通知原告修繕，而觀諸原告所提出之工程承攬報價單日期為104年4月16日、報價單日期為104年8月7日，統一發票7紙之日期分別為104年1月5日、104年4月7日、104年4月15日、104年4月16日、104年4月23日、106年10月1日、106年12月28日（見本院卷第107至116頁），縱若系爭房屋於104年、106年間曾有需由出租人修繕之瑕疵，被告既已於104年、106年間自行僱工修繕完畢，則僅涉及被告得否請求出租人即原告償還費用之問題，被告自不得執上述其早已自行修繕完畢之瑕疵，嗣後於107年3月30日方主張終止租約。且查，依證人即被告公司南

京店店長劉秋慧、證人即被告公司業務王懋賢之證述，劉秋慧、王懋賢於系爭房屋有修繕必要時，都是打電話向被告公司報告後，由被告公司僱工修繕，劉秋慧、王懋賢對於被告公司有無聯絡告知出租人不知情（參見本院卷第209至217頁），故證人劉秋慧、王懋賢之證詞不能證明被告曾將系爭房屋有需由出租人修繕之瑕疵一事通知原告；另證人即被告公司副總經理劉昱蘭雖證稱其曾於105年間告知原告地下室漏水，但證人劉昱蘭亦證稱：「105年10月…。因為這一次聯絡房東，房東沒有來處理，所以之後類似的情況都是我們自己處理。」等語（見本院卷第219頁），被告復未舉證證明其曾於106年、107年間定相當期限，催告出租人修繕，堪認被告並未定相當期限催告出租人即原告修繕，揆諸上開規定及說明，本件與民法第430條之規定不符，被告並未取得法定之終止契約權，則被告主張其於107年3月30日依民法第430條終止系爭租約云云，並無理由；然被告既已於107年3月30日通知原告於同年6月30日提前終止系爭租約，則系爭租約於107年6月30日終止，依系爭租約第18條第1款之約定，被告即應給付原告違約金。

4.再按，債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受利益，減少違約金；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251條及第252條有明文規定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。查被告自93年間起承租系爭房屋，兩造間於103年間簽訂系爭租約約定租賃期間為自103年7月1日起至108年6月30日止共5年，租金每月42萬元，有兩造提出之房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第13頁、第99頁），則自103年7月1日起，迄至107年6月30日被告提前終止租約時止，被告已履行

系爭租約4年，支付原告租金亦已逾2000萬元（42萬元x 12 × 4＝2016萬元），本院審酌被告於107年3月30日提前3個月預告於同年6月30日終止契約、社會經濟狀況、被告已履行租賃契約期間、原告已收取之租金，及下一位承租人曾於107年1月間經仲介人員帶看系爭房屋並嗣於107年11月間在該址經營「床的世界」開幕營業（見本院卷第211頁證人劉秋慧之證述、第219至220頁證人劉昱蘭之證述、第261至263頁床的世界網站南京概念館開幕資訊）等一切情狀，認本件被告提前終止契約應賠償原告相當於4個月租金之違約金168萬元顯屬過高，有失公允，應酌減為60萬元為適當。

㈡關於原告請求拆除遷空費用21萬元，及依系爭租約第6條請求未按照原狀遷空交還系爭房屋之違約金105萬元部分：

1.查系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即陳品秀），決無異議。」、第9條約定：「房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」、第17條約定「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議。」，有兩造提出之房屋租賃契約書在卷可考（見本院卷第13至19頁、第97至103頁）。

2.按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」、「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租

人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此時如承租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。承租人對租賃期間因其使用需求而就系爭房屋有所改裝之部分，應回復至出租前未改裝之狀態，但於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及減損不應要求原告回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求原告負此程度之回復義務亦屬過苛。

3.原告雖主張：被告於約定點交日107年6月29日未將系爭房屋之中央空調冷氣、主機、管線及裝潢等拆除，原告於同年7月15日僱工拆除支出費用21萬元云云，並據以請求被告給付拆除清運費用21萬元，及自107年7月1日起至同年月15日止未按原狀遷空交還系爭房屋之違約金105萬元，原告固提出記載款項內容為「1樓拆除清運.B1拆除清運」之收款證明單1紙為證（見本院卷第37頁），但為被告所否認。且原告主張：被告自93年承租至今14年間，至少有二度裝潢云云，或原告主張：被告至少於104年間有二度裝潢云云（見本院卷第279頁），原告雖提出原證9照片6紙為證（見本院卷第163至173頁），惟被告否認原證9為真正（見本院卷第356頁），況原證9縱若屬實，亦僅係原告於拆除時拍攝之照片，尚難據以認定被告有二度裝潢之情形；又原告已先否認被告為證明有修繕系爭房屋瑕疵所提出之被證4之實質真正（見本院卷第127頁），則原告嗣稱被證4發票足證被告至少於104年有二度裝潢云云（見本院卷第279頁），亦非可取。另參以證人劉秋慧具結證稱其自103年8月起至107年間止在被告之南京店擔任店長期間，系爭房屋沒有重新裝潢過等語明確（見本院卷第211至212頁），原告復未能確切舉證證明被告於承租系爭房屋後何時有為哪些改裝施設之行為，則其主張依系爭租約第9條之約定，被告應將系爭房屋之中央空調冷氣、主機、管線及裝潢拆除云云，無足憑取。

4.又本件系爭房屋及基地持分原為被告所有，被告於93年間將系爭房屋及基地持分賣予林昆炎，並於買賣同時就系爭房屋另簽訂租約，約定由被告承租系爭房屋5年，於98年間租期屆滿後，被告與林昆炎再簽訂5年租約，林昆炎於99年12月間死亡，原告林文彬、林建吾等人繼承取得系爭房屋所有權，原告林文彬、林建吾與被告於103年6月20日簽訂系爭租約，約定租賃期間自103年7月1日起至108年6月30日止，嗣被告於107年3月30日通知原告於同年6月30日終止系爭租約，被告於107年6月26日通知原告於同年6月29日在系爭房屋現

場辦理點交，原告於同年6月29日到場拒絕點交，被告乃將系爭房屋鑰匙以掛號方式送達原告等情，已如前述，而本件經本院請兩造提出被告於107年6月29日遷離時之現場照片，就原告提出其於107年6月29日在點交現場錄影影片之截圖照片觀之（見本院卷第303至341頁），照片顯示被告已將系爭房屋各處遷空交還，足見被告已以合於契約之應有狀態返還系爭房屋，原告於107年6月29日以被告未回復原狀為由，拒絕收受被告歸還之鑰匙尚非有理。被告既已於107年6月29日依約將系爭房屋遷讓交還原告，並已將系爭房屋鑰匙掛號寄交原告，應認被告並無系爭契約第6條所定「不即時遷讓交還房屋」之情形，亦無債務不履行之情形，是原告依系爭契約第6條之約定，請求被告給付自107年7月1日起至同年月15日止按租金5倍計算之違約金105萬元，暨主張依系爭租約第6條、第9條、民法第227條、第229條、第231條、第455條等規定請求被告給付拆除清運費用21萬元，均屬無據，不應准許。

㈢被告應給付原告之提前終止租約違約金60萬元，經與押租金80萬元抵銷後，已無違約金餘額：

末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之

義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。本件兩造間系爭租約已提前於107年6月30日終止，被告並已於同年6月29日遷讓返還系爭房屋之事實，已如前述，本件被告依系爭租約第18條第1款應給付原告之提前終止租約違約金60萬元，依上開規定及說明，經與押租金80萬元抵銷後，被告應給付原告之違約金已無餘額。

五、綜上所述，原告請求被告給付214萬元，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，為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依據，應併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2 項所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

計　　算　　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	22,186元	
證人旅費	1,590元	
合　　計	23,776元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　劉英芬