

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第262號

原告 張兆定

訴訟代理人 黎銘律師

複代理人 黃珩陽

袁耀慶

被告 倫心實業有限公司

法定代理人 林楊碧倫

訴訟代理人 林紹剛

上列當事人間請求返還押租金等事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（109年度訴字第5342號），本院於民國110年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾叁萬肆仟肆佰元，及自民國一百零九年十二月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零九年六月二十四日起至返還其中新臺幣叁拾柒萬肆仟肆佰元之日為止，按日給付違約金新臺幣叁拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之四十六由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾叁萬肆仟肆佰元萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告主張兩造間簽有分租租賃契約（下稱系爭契約），而依照系爭契約第13條約定，就該租賃契約所涉訴訟，以本院作為第一審管轄法院（見109年度訴字第5342號卷第26頁），故本院就本件自有管轄權，合先敘明。

二、其次，被告公司法定代理人原為「林紹剛」，嗣於本件審理中變更為「林楊碧倫」及設址，有公司變更登記表可稽（見本院卷第49頁至第56頁），而本院前於民國109年12月3日裁定命補正裁判費（見本院卷第17頁），業已更正被告公司法

01 定代理人，顯有令林楊碧倫承受訴訟並續行本件訴訟程序之
02 意，該裁定並向被告公司新址及林楊碧倫送達（見本院卷第
03 23頁、第25頁），渠等並未聲明不服，次予敘明。

04 三、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
05 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，
06 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之
07 終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經
08 命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。民事訴訟法第196條
09 定有明文。查，本院前於110年2月26日函命被告應於10日內
10 提出答辯，並載明如未遵期之法律規定（見本院卷第39頁至
11 第40頁），該函已於110年3月9日送達被告公司（見本院卷
12 第43頁），被告卻未提出任何答辯，嗣本院復於同月26日函
13 知本件言詞辯論期日，再次註明遲誤提出答辯之失權效果，
14 被告公司已於110年4月6日收受該函無訛（見本院卷第73頁
15 、第87頁），迄本院於110年4月29日上午9時40分進行言詞
16 辯論前仍未提出書狀，開庭當日被告公司亦未到庭，而由原
17 告聲請一造辯論（見本院卷第95頁），惟被告竟於該日上午
18 始向本院士林院區刑事庭提出民事答辯狀，該份書狀轉送至
19 本院內湖院區民事庭為同日下午2時許，此有該書狀上本院
20 戳章可資為憑（見本院卷第99頁），堪認被告已逾時提出防
21 禦方法，且本院先前數度以函文告知，被告仍未適時提出，
22 卻於言詞辯論期日當日始行提出，堪認其具有重大過失，亦
23 嚴重妨害本件訴訟之終結，審酌前開情事，被告於110年4月
24 29日所提出之民事答辯狀中相關防禦方法，顯已符合上揭失
25 權之規定，本院自應予以駁回。

26 四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
27 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
28 而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告起訴主張：兩造於108年8月4日簽立系爭契約，約定被
31 告將臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地

01) 租予伊供停放重型車具，租期自108年8月15日起至111年8
02 月15日，伊因此進行整地、架設圍牆及設備，而支出必要費
03 用新臺幣（下同）50萬元，然被告卻於109年6月19日無故更
04 換大門門鎖、停水停電，致伊不得已於同月23日口頭終止租
05 約並遷出，爰兩造間租賃契約之法律關係，請求被告返還
06 益費用50萬元、支出律師費用6萬元及押租金37萬4,400元，
07 共計93萬4,400元，暨按日給付違約金1萬1,232元等語，並
08 聲明：(一)被告應給付原告93萬4,400元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並自109年
10 6月24日起至給付37萬4,400元為止，按日給付1萬1,232元
11 ；(二)願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則未於言詞辯論期日到場，雖於當日提出書狀，然該等
13 抗辯因逾期提出而遭本院駁回，詳述如前。

14 三、得心證之理由：

15 (一)經查，原告主張兩造間存有租賃關係，因被告更換門鎖，致
16 無從使用系爭土地，並於109年6月23日口頭終止租約並遷出
17 ，被告迄今仍未返還押租保證金，因此提起本件訴訟支出律
18 師費用6萬元等情，業已提出系爭契約、現場照片、委任契
19 約書等件為證（見109年度訴字第5342號卷第21頁至第41頁
20 ），兩造租賃關係既已終止，對照系爭契約第5條、第11條
21 第4項約定，押租保證金為37萬4,400元，且簽立契約時已交
22 付被告，租約終止後本應返還，如未遵期返還，則應賠償原
23 告因此支出之律師費用等節（見109年度訴字第5342號卷第
24 23頁、第26頁），故原告請求被告返還押租保證金37萬
25 4,400元及律師費用6萬元，共計43萬4,400元（計算式：
26 $374,400 + 60,000 = 434,400$ ），應屬有據；至於原告雖主張
27 就系爭土地支出有益費用50萬元云云，然自承無法提出任何
28 證據（見本院卷第96頁），此部分即難採信，無從照准。

29 (二)其次，原告另以被告未遵期返還押租保證金，而依照系爭契
30 約第11條第4項約定，請求被告給付自109年6月24日起每日
31 以3%計算之違約金云云，然按約定之違約金額過高者，法

01 院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金之
02 約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所
03 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
04 契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，
05 原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免
06 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
07 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減
08 至相當之金額。原告請求以押租保證金3%比例按日計算違
09 約金1萬1,232元，惟倘依法定年利率計算，本件押租保證金
10 37萬4,400元之年度利息僅1萬8,720元（計算式： $374,400 \times$
11 $5\% = 18,720$ ），足見每日違約金1萬1,232元顯然過高，本
12 院爰依民法第252條依職權酌減每日違約金計算比例為萬分
13 之一，亦即每日37元（計算式： $374,400 \times 0.01\% = 37$ ，元
14 以下四捨五入），逾此部分，則屬無據。

15 四、綜上所述，原告依照系爭契約之法律關係，請求被告返還押
16 租保證金、律師費用共計43萬4,400元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日即109年12月26日起（見本院卷第23頁）至清償日止
18 按年息5%計算之利息，暨自109年6月24日起至返還押租保
19 證金之日為止，按日給付違約金37元，應予准許，逾此範圍
20 之請求，為無理由，則應予駁回。

21 五、又本件原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依
22 民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項之規定，爰
23 依職權宣告假執行，及酌定相當之擔保金額併宣告之被告得
24 供擔保免為假執行。至駁回部分，原告假執行之聲請失其附
25 麗，併予駁回之。

26 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
29 民 事 第 三 庭 法 官 劉 育 琳

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日

04 書記官 邱勃英