臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第1121號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啓貞

訴訟代理人　馮俊融

被　　告　何佳樊

000000000000000000

訴訟代理人　何敏璋

上當事人間給付租金事件，本院於民國112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣捌萬元，及自民國一百一十一年八月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事　實　及　理　由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張略以：被告自民國108年12月11日起，向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000○00號廠房（下稱系爭廠房），約定租賃期間自108年12月11日起至110年12月24日止，每月租金為新台幣（下同）15,000元，雙方並簽有廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。詎被告於租期屆滿後仍繼續占用系爭廠房，經伊催告被告搬離返還系爭廠房，被告置之不理，迄至112年1月24日始搬離系爭廠房。依系爭租賃契約第5條第4款之約定，租期屆滿被告應即搬遷，如因可歸責於被告之事由遲延返還系爭廠房，應給付原告每日1,000元（即每月3萬元）之違約金，而被告總計遲延返還系爭廠

房達13個月，是應給付違約金39萬元，扣除被告此期間陸續支付之違約金15萬元及押租金3萬元後，被告尚應給付21萬元之違約金等語。爰依系爭租賃契約第5條第4款之規定，提起本訴，並聲明：被告應給付原告21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：希望原告給伊一點時間搬遷，伊也有陸續給付租金，伊會搬走等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張兩造訂有系爭租賃契約，而被告於租約屆滿後仍使用系爭廠房至112年1月24日，總計又繼續無權使用13個月，然有支付15萬元之違約金及另有押租金3萬元於原告處等情，為兩造所不爭執，並據原告提出系爭租賃契約、催告搬遷之存證信函為證，堪信為真實。

五、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。復約定之違約金苟有過高情事，法院即得依規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。查原告請求被告依系爭租賃契約第5條第4款之約定，如因可歸責於被告之事由遲延返還系爭廠房，應給付原告每月3萬元之違約金一節，固有兩造簽訂之系爭租賃契約可憑，惟依原告發給被告之存證信函中亦記載被告如欲續約，每月租金將調整為2萬元，足見原告如將系爭廠房繼續租予被告所獲利益為每月2萬元，是原告請求被告賠償每月3萬元之違約金尚屬過高，本院斟酌上情，爰將違約金酌減為每月2萬元，是被告於系爭租賃契約屆滿後，遲延搬遷13個月，應給付26萬元之違約金，扣除其已給付之15萬元及3萬元押租金後，尚應給付原告8萬元。

六、綜上所述，原告依系爭租賃契約第5條第4款之規定，請求被告給付遲延返還系爭廠房之違約金，在請求給付8萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年8月14日起至清償日止，按年息5%計算利息之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，則無所據，應予駁回。

七、准予宣告假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389條第1 項第3 款、第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　16　　日

橋頭簡易庭　法　官　盧怡秀

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　葉玉芬