

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹北簡字第340號

原告 新易工程有限公司

法定代理人 黃巧馨

訴訟代理人 鄭玉金律師

被告 美華泰股份有限公司

法定代理人 高崇傑

訴訟代理人 吳宜臻律師

複代理人 林采緹律師

上列當事人間給付賠償金事件，本院於民國109年12月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一〇九年八月一日起至清償日止，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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾萬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：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為范永興，嗣於訴訟繫屬中變更為高崇傑，並經新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷第171頁），核與前揭規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)、兩造於民國105年間就坐落新竹縣○○市○○路0段000號、0  
04 00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下  
05 稱系爭租賃契約），租期自105年1月1日起至117年6月30日  
06 止，共12年6月，其中108年7月1日起至111年6月30日止之租  
07 金約定為每月新臺幣（下同）25萬元。系爭租賃契約第7條  
08 約定若被告在租期未滿5年之期間終止租約，因此造成原告  
09 之損失，被告同意賠償自租約終止起至5年期滿之租金予原  
10 告作為賠償金，且因系爭租賃契約第3條約定105年1月1日起  
11 至105年6月30日係免租裝潢期間，故5年之租期應係自105年  
12 7月1日起算至110年6月30日止。又被告於109年4月29日以函  
13 文通知原告：將於租期尚未滿5年之109年6月30日終止租  
14 約，且系爭房屋之現承租人全聯實業股份有限公司（以下簡  
15 稱全聯公司），並未向原承租系爭房屋，而係將租金給付訴  
16 外人林玉美及勤樸資產管理有限公司（以下簡稱勤樸公  
17 司），故原告自被告於109年7月1日終止租約後即無租金收  
18 入，而受有損失，爰依系爭租賃契約第7條之約定，請求被  
19 告給付109年7月1日起至110年6月30日止，共300萬元（25萬  
20 元 $\times$ 12=300萬元）之賠償金予原告。

21 (二)、訴之聲明：

22 1 被告應給付原告300萬元及自109年8月1日起至清償日止，按  
23 年息百分之5計算之利息。

24 2 原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)、被告於105年6月1日向原告及訴外人林玉美、勤樸公司等3  
27 人，承租新竹縣○○市○○路0段000號、000號2樓、000號  
28 房屋及土地，租期至117年6月30日止，並簽立3份房屋租賃  
29 契約書。嗣被告與訴外人林玉美及勤樸公司合意提前終止租  
30 約，並於109年4月29日寄發存證信函向原告表示將於109年6  
31 月30日終止租約，而被告業已將租賃物返還予訴外人林玉美

01 及勤樸公司，現由全聯公司承租使用中。原告並非系爭房屋  
02 及基地之權利人，且被告未占用系爭房屋，原告自無損害可  
03 言；縱認其有何權利，亦應向訴外人林玉美及勤樸公司為法  
04 律上主張。退步言，縱原告受有損害，原告主張之數額亦屬  
05 過高，請求依民法第252條之規定酌減違約金數額。

06 (二)、答辯聲明：

07 1 原告之訴駁回。

08 2 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

09 三、兩造不爭執之事項：

10 (一)、兩造於105年間成立房屋租賃契約（即原證1）：

11 1 契約書第2條約定：「租賃期間一、自105年1月1日起至117  
12 年6月30日止，共計12年6個月。二、自105年1月1日起至105  
13 年6月30日止為免租裝潢期。本契約租金起算日為：105年7  
14 月1日」。

15 2 契約書第3條約定：

16 自105年7月1日至108年6月30日之每月租金為24萬元。

17 自108年7月1日至111年6月30日之每月租金為25萬元。

18 自111年7月1日至114年6月30日之每月租金為26萬5,000元。

19 自114年7月1日至117年6月30日之每月租金為28萬元。

20 3 契約書第7條約定：「一、乙方（即被告，下同）因故需中  
21 止本合約時，應於二個月前以書面通知甲方（即原告，下  
22 同），但承租未滿五年時不得中止，若乙方在未滿五年之期  
23 間中止租約，而因此造成甲方之損失同意賠償止日起至五年  
24 滿期間之租金，來做為甲方之賠償金，此賠償金需於契約解  
25 除後一個月內支付。二、乙方於租賃滿五年以上時，得於二  
26 個月前以書面預告甲方解約，甲方無息返還乙方押租金及乙  
27 方預付未到期之租金支票」（見本院卷第19至23頁）。

28 (二)、1 新竹縣○○市○○路0段000號（竹北市○○段0000○號）  
29 、000號2樓（竹北市○○段0000○號）、000號（竹北市  
30 ○○段0000○號）建物均為訴外人林玉美（應有部分100  
31 0分之658）、勤樸公司（應有部分1000分之342）共有。

2 系爭房屋坐落之新竹縣○○市○○段000地號土地為訴外人林玉美所有，同段第000-0地號土地為訴外人林玉琴所有。

3 被告分別與訴外人林玉美、勤樸公司另訂有房屋租賃契約（即被證1、2）（見本院卷第69至83頁、第131至135頁）。

(三)、被告於109年4月29日以函文（即原證3）通知原告於109年6月30日終止契約（見本院卷第27頁）。

(四)、原告以存證信函（即原證4）主張被告於租期未滿5年之109年6月30日終止租約，應賠償相當於自109年7月1日起至110年6月30日止租金之賠償金300萬元，該存證信函於109年7月8日送達被告（見本院卷第29頁）。

(五)、系爭房屋自109年9月1日起，由全聯公司向訴外人林玉美、勤樸公司承租經營全聯福利中心使用，並未向原告承租（見本院卷第119頁）。

四、經本院協議兩造整理爭點如下：

(一)、依兩造間之房屋租賃契約第7條，被告於109年6月30日終止租賃契約，是否應給付原告賠償金？金額為何？

(二)、被告抗辯依民法第252條之規定，上開賠償金應予酌減，是否可採？

五、得心證之理由：

(一)、依兩造間之房屋租賃契約第7條約定，被告應給付原告賠償金150萬元：

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。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例參照）。經查，兩造於105年間成立房屋租賃契約書，契約書第2條租賃期間約定：「一、自105年1月1日起至117年6月30日止，共計12年6個月。二、自105年1月1日起至105年6月30日止為免租裝潢

01 期。本契約租金起算日為：105年7月1日。」，此為兩造所  
02 不爭執(見不爭執事項(一)1)，足認原告與被告就系爭房屋之  
03 租賃期間乃自105年1月1日起算至117年6月30日止，共12年6  
04 月；而105年1月1日起至105年6月30日止，雖係免租裝潢  
05 期，然此6個月仍屬上開租賃期間之範疇，僅係原告給予被  
06 告裝潢期之免付租金優惠，故而，原告主張兩造間之租期應  
07 自105年7月1日起算，即與上開事證不符，自難採信。

08 2次按系爭租賃契約第7條第1項約定：「乙方因故需中止本合  
09 約時，應於二個月前以書面通知甲方，但承租未滿五年時不  
10 得終止，若乙方在未滿五年之期間中止租約，而因此造成甲  
11 方之損失同意賠償止日起至五年滿期間之租金，來做為甲方  
12 之賠償金，此賠償金需於契約解除後一個月內支付。」等  
13 情，亦為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)2、3)，可知兩  
14 造約定被告不得於租期未滿5年之時，任意終止系爭租賃契  
15 約，被告如於該期間內終止租約，即係違反系爭租賃契約之  
16 約定，又如因此造成原告損失時，被告應給付自租約終止日  
17 起至租期滿5年期間之租金，做為原告之賠償金，堪認系爭  
18 租賃契約第7條第1項之約定屬於違約金之契約條款。

19 3經查，兩造間之租賃期間應自105年1月1日起算，租賃5年期  
20 滿之日為109年12月31日，已如前述，被告於109年4月29日  
21 以函文通知原告於109年6月30日終止契約，則為被告所不爭  
22 執(見不爭執事項(三))，足認被告確於系爭租賃契約租賃期  
23 間5年期間內，向原告表示終止租約，而違反系爭租賃契約  
24 第7條第1項之約定。且查，系爭房屋自109年9月1日起，固  
25 由全聯公司向訴外人林玉美、勤樸公司承租經營全聯福利中  
26 心使用，然全聯公司並未向原告承租，復為兩造所不爭執  
27 (見不爭執事項(五))，堪認原告因被告於109年6月30日提前  
28 終止兩造間之房屋租賃契約而受有未能收取系爭房屋租金之  
29 損失。又依系爭租賃契約第3條之約定，自108年7月1日至11  
30 1年6月30日之每月租金為25萬元(見不爭執事項(一)2)，被告  
31 依系爭租賃契約第7條第1項之約定，應給付原告自109年7月

01 1日起至109年12月31日止，共6個月，以每月租金25萬元計  
02 算之賠償金予原告，合計為150萬元（25萬元×6個月＝150萬  
03 元）。

04 4 被告雖辯稱原告非系爭房屋及所屬基地之所有權人，其已與  
05 訴外人林玉美、勤樸公司協議提前終止租約，原告自不得依  
06 系爭租賃契約第7條之約定請求違約金云云。惟按租賃契約  
07 屬於債權契約，出租人不以具有租賃物之處分權為必要，系  
08 爭房屋雖非原告所有，無礙於兩造就系爭房屋成立系爭租賃  
09 契約，且訴外人林玉美、勤樸公司曾出具證明書表示同意原  
10 告在被告承租期間內收取系爭房屋之租金，此有原告提出之  
11 證明書可憑（見本院卷第161頁），堪認兩造及訴外人林玉  
12 美、勤樸公司，均同意被告分別與原告及訴外人林玉美、勤  
13 樸公司成立房屋租賃契約。又系爭租賃契約中既未約定如被  
14 告與訴外人林玉美、勤樸公司之租約提前終止將影響系爭租  
15 賃契約之效力，應認租賃契約關係間各自獨立，被告縱與訴  
16 外人林玉美、勤樸公司協議終止租賃契約，對於兩造間系爭  
17 租賃契約之法律關係亦不生影響，原告仍得依系爭租賃契  
18 約，請求被告給付提前終止契約之賠償金。

19 (二)、被告抗辯依民法第252條之規定，上開賠償金應予酌減，為  
20 無理由：

21 1 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
22 255條固有明文；惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經  
23 濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；約定之違約  
24 金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得  
25 享受之一切利益為衡量之標準（最高法院49年台上字第807  
26 號、51年台上字第19號、79年台上字第1915號判例可資參  
27 照），且民法第252條係賦與法院得依兩造所提出之事證資  
28 料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷  
29 之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違  
30 約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高  
31 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任，況違約

01 金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方  
02 於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約  
03 時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平  
04 等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過  
05 高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是  
06 否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正  
07 義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以  
08 尊重，始符契約約定之本旨。

09 2 經查，兩造間之租賃期間自105年1月1日起至117年6月30日  
10 止，共計12年6月，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)  
11 1），自期間比例觀之，兩造僅約定5年之最短租期，對被  
12 告而言並無明顯苛刻之處，且被告提前終止契約時（即109年  
13 6月30日），系爭租賃契約尚有8年之租期，依系爭租賃契約  
14 第3條之約定（見不爭執事項(一)2），原告於剩餘租賃期間  
15 本可收取25,620,000元【計算式： $(250,000 \times 12 \times 2) + (26$   
16  $5,000 \times 12 \times 3) + (280,000 \times 12 \times 3) = 25,620,000$ 】之租金，  
17 而原告因被告提前終止契約後，系爭房屋自109年9月1日起  
18 即由全聯公司向訴外人林玉美、勤樸公司承租，用於經營全  
19 聯福利中心使用，並未向原告承租（見不爭執事項(五)），亦  
20 即原告因被告終止系爭租約而未能取得之租金遠逾兩造約定  
21 被告應給付之賠償金數額。又依系爭租賃契約第2條之約  
22 定，原告尚給予被告105年1月1日起至105年6月30日止，共6  
23 個月之免租裝潢期（見不爭執事項(一)1），足見被告已受有  
24 相當於6個月之租金利益，其如未提前終止租約，原告本得  
25 以後續之租金分攤支應，然因被告未依約履行，原告無從依  
26 訂約時之計畫取回該部分之利益，亦因此受有損害。

27 3 被告雖抗辯原告如未能取得現承租人全聯公司給付之租金，  
28 應向訴外人林玉美及勤樸公司為法律上主張，不得據以向被告  
29 主張給付賠償金云云，惟查，原告已取得訴外人林玉美及  
30 勤樸公司之同意，出租系爭房屋予被告並收取租金，業如前  
31 述，其以系爭租賃契約第7條第1項與被告約定5年之最短租

01 賃期間及賠償金，即確保至少可依系爭租賃契約取得被告給  
02 付之5年份租金，而避免於被告提前終止契約後，另行向訴  
03 外人林玉美及勤樸公司主張權利之勞費。原告考量自身可能  
04 發生之損害，訂定系爭違約金條款，而為被告於訂約時所同  
05 意，自應拘束兩造契約當事人。復參諸被告當時經營全國連  
06 鎖之美妝百貨商店，實具有相當之議約能力，兩造依私法自  
07 治原則，就被告提前終止契約之情形，預先約定「無論被告  
08 是否繼續承租均應給付租金或賠償金」之最短租賃期間，難  
09 認有何顯失公平之處，自不得僅因原告另可能向他人主張權  
10 利，即認該屬於違約金性質之賠償金應予酌減。從而，原告  
11 依系爭租賃契約第7條第1項之約定請求被告給付提前終止合  
12 約即109年7月1日起至109年12月31日止之租金作為賠償金，  
13 並未過高，尚無庸予以酌減；被告辯以本件賠償金額過高，  
14 應予酌減云云，即不足取。

15 (三)、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
16 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
17 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
18 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229 條  
19 第1項、第233 條第1 項前段、第203 條定有明文。經查，  
20 系爭租賃契約第7條第1項約定：「乙方因故需中止本合約  
21 時，應於二個月前以書面通知甲方，但承租未滿五年時不得  
22 終止，若乙方在未滿五年之期間中止租約，而因此造成甲方  
23 之損失同意賠償止日起至五年滿期間之租金，來做為甲方之  
24 賠償金，此賠償金需於契約解除後一個月內支付。」，是認  
25 被告應於契約終止（即109年6月30日）後1個月即109年7月3  
26 1日前支付賠償金，被告並未依約給付，故認被告自109年8  
27 月1日即負給付遲延之責任。從而，原告依系租賃契約之約  
28 定，請求被告給付提前終止合約之150萬元賠償金，及自109  
29 年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，  
30 為有理由，應予准許，逾上開部分之請求，則無理由，應予  
31 駁回。

01 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被  
02 告一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就  
03 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。被告就其敗訴部分陳明  
04 願供擔保，請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌定相  
05 當之擔保金額准許之。至於原告受敗訴判決部分，其假執行  
06 之聲請即失所依據，應併予駁回。

07 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於  
08 判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

09 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
10 事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第3  
11 92條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日  
13 竹北簡易庭法 官 李宇璿

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴；如委  
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 1 月 11 日  
18 書記官 王恬如