

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第443號

原告 昇永榮投資股份有限公司

法定代理人 許永雄

訴訟代理人 沈煒傑律師

陳佳煒律師

上 一 人

複 代理人 古晏如律師

被告 雅各科技股份有限公司

法定代理人 楊麗仙

訴訟代理人 呂郁斌律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年11月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬壹仟玖佰捌拾捌元，及自民國一一二年九月十九日起至清償日止，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百分之三十三，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣玖萬壹仟玖佰捌拾捌元為原告預供擔保後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國110年4月1日向原告承租門牌號碼
高雄市○○區○○路000號之1房屋(下稱系爭房屋)，並簽立
廠房租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間自110年4月1
日起至112年3月31日，且約定租賃期滿後不再續約，租約期
滿，被告即應於租期屆滿日，將租賃標的物依使用現況之固
定物，併騰空屋內所有物品後交還予原告。詎被告於112年3
月31日租期屆滿時，未依約騰空系爭房屋，持續使用系爭房

01 屋至同年5月31日。依系爭租約第13條第5項約定，被告如未
02 依約返還租賃物，應自租賃期間屆滿日之次日起至返還租賃
03 物之日止，支付按日計算給付相當於租金之不當得利使用對
04 價金，並應按日給付相當於日租金2倍計算之違約金。為此
05 依系爭租約之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給
06 付原告新臺幣(下同)275,982元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 二、被告則以：被告於租約到期前，因廠內物品太多，無法於11
10 2年3月31日將系爭房屋騰空，故有先向原告告知會在同年5
11 月底前搬遷完畢，並以押租金92,000元抵扣112年4、5月租
12 金，故被告如期於112年5月底前搬遷完畢，並無違約情事。
13 再系爭租約第13條第5項雖約定有違約金，但依該條約定，
14 等同原告得向被告請求相當於3倍租金之金額，該違約金約
15 定顯然過高，縱被告確有違約情事，亦應依民法第252條規
16 定酌減至合理數額。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、郵局存證信函
19 為證(見本院卷第15頁至第22頁、第25頁至第28頁)，被告
20 就其確使用系爭房屋至112年5月底之事實未為爭執，本院
21 依上開調查證據之結果，認原告上開主張為真。被告雖抗
22 辯其曾向原告表示會在112年5月底搬遷，並可以押租金抵
23 扣112年4、5月租金，故未違約等情，然為原告所否認。
24 被告就原告是否同意，並未能舉證以實其說，況原告於11
25 2年4月26日即寄發存證信函予被告，要求被告騰空遷離，
26 並給付相當於租金之不當得利及違約金。倘原告確有同意
27 被告繼續使用至112年5月31日，衡情當不會在約定之112
28 年5月31日前即再催促被告遷離，可認被告確未依系爭租
29 約約定按時遷離，而有違約情事，被告此部分抗辯，實無
30 可採。

31 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承

01 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1
02 項、第455條前段分別定有明文。次按本契約租賃期滿
03 後，不再續約；租約期滿或提前終止契約時，除有第五條
04 第五項第二款但書之情形外，乙方(即被告)應於租期屆滿
05 日或終止日，將租賃標的物依使用現狀之固定物，並騰空
06 屋內所有物品後交還予甲方(即原告)；乙方如未依前第二
07 項規定返還租賃物者，應自租賃期間屆滿日或期前終止日
08 之次日起至乙方返還租賃物之日止，支付按日計算之相當
09 於租金之不當得利使用對價金額及按日給付甲方相當於日
10 租金貳倍之違約金，系爭租約第13條第1項、第3項、第5
11 項約定甚明。被告有未依約按時遷讓返還系爭房屋之違約
12 情事，已如前述，則原告依系爭租約第13條第5項約定，
13 請求被告給付相當於租金之不當得利，要屬可採。從而，
14 原告以每月46,000元租金換算之日租金，請求被告給付自
15 112年4月1日起至112年5月31日間，以日租金計算之相當
16 於租金不當得利即91,994元【計算式：112年4月日租金為
17 46,000元÷30日=1,533元；112年5月日租金為46,000元÷31
18 日=1,484元；1,533元×30日+1,484元×31日=91,994元】，
19 應屬有據。

20 (三)再約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
21 第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院
22 即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求
23 給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，
24 亦得由債務人訴請法院核減。而當事人約定之違約金是否
25 過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損
26 害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利
27 益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所
28 受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質
29 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，
30 以決定其約定之違約金是否過高。查系爭租約第13條第5
31 項固約定前情，惟本院審酌被告未依約履行遷讓返還系爭

房屋之義務，原告所受積極損害、所失利益，通常為租金收入及租金轉投資之收益，而原告尚有向被告請求按日給付相當於租金之不當得利，前已敘及，且現今利率非高等情節，認原告請求按日給付相當於日租金2倍計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按日以日租金1倍計算違約金，始為適當。是原告所得請求之違約金，亦應為91,994元（計算式同上），原告逾此部分之請求，應屬無據。至原告雖主張約定日租金2倍違約金係因系爭房屋租金每隔一段時間即會上漲，為使承租人餘租約到期即行遷出，以利再以更高租金出租予他人等情，然被告除應按日給付相當於租金之不當得利外，尚需給付日租金1倍之違約金，兩者相加已達原租約租金之2倍，應已足填補因被告違約致原告所受之不利益，是本院認原告主張應按日租金2倍計算違約金，非屬可採。

（四）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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。原告請求被告給付相當於租金之不當得利、違約金各91,994元，為有理由，已經本院認定如前，則以被告交付之押租金92,000元（見系爭租約第4條第1項）抵充被告債務不履行所生相當租金不當得利、違約金後，原告尚得請求被告給付之金額，應為91,988元（計算式：91,994+91,994-92,000=91,988）。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主文第一項所示金額、利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告固聲明願供擔保請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。另依被告聲請宣告其預供相當之擔保，免為假執

01 行。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附
02 麗，應併予駁回。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日

05 岡山簡易庭 法 官 薛博仁

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日

11 書 記 官 陳麗如