

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄小字第509號

原告 愛思奇新創有限公司

法定代理人 陳玲偉

訴訟代理人 王俊皓

被告 心學國際有限公司

法定代理人 李予心

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國114年5月1日將高雄市○○區○○○路0號12樓H室之部分房屋（下稱系爭房屋）出租予被告設址，並簽立租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租期自114年5月1日起至115年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）18,900元。詎被告於114年11月通知原告提前終止系爭租賃契約，依系爭租賃契約第3條第4項，被告應給付原告2個月押金作為特別補償。並聲明：被告應給付原告37,800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。

二、被告則以：其提前終止系爭租賃契約時，有依約提前30日知，是其於114年11月4日告知原告，以30天計算至114年12月4日，原告當時向其收取12月整月租金，且被告有再給付原告1個月之租金作違約金，然原告還再跟其收特別補償金，顯無理由，是原告所訴無理由。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷

02 (一)原告主張兩造於114年2月10日成立系爭租賃契約，將位於高
03 雄市○○區○○○路0號12樓H室之部分房屋出租予被告，約
04 定租期自114年5月1日起至115年4月30日止，有系爭租賃契
05 約書1份在卷可稽（見本院卷第11-14頁）。

06 (二)按系爭租賃契約共同約定事項第3條第4項約定，提前終止租
07 約：本契約於期限屆滿前，租賃雙方得終止租約。被告應於
08 搬離前30日以電子郵寄或書面通知原告，同時應賠償原告1
09 個月總金額之違約金（不含當月份租金。）原告有權再向被
10 告請求押金作為特別補償。經查，被告於114年11月4日告知
11 原告提前終止系爭租賃契約，且被告有給付原告12月份租金
12 及1個月租金作為違約金乙節，為兩造所不爭執，此部分事
13 實應可認定。

14 (三)原告雖主張系爭租賃契約其得再向被告請求給付2個月押金
15 作為特別補償。然原告自承特別補償金約定性質與1個月違
16 約金約性質均係作為租金收入補償等語（見本院卷第78
17 頁）。可認兩造關於特別補償金之約定實質上亦為違約金之
18 約定。復按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而
19 生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適
20 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
21 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
22 債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得
23 減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明
24 文。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減
25 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
26 制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
27 核減。（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。又關
28 於約定之違約金額是否過高之審酌，在賠償總額預定性違約
29 金之情形，因該違約金之目的在於填補債權人因債權不能實
30 現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事
31 實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益

01 外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審
02 定標準(最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照)。
03 本件原告固得依系爭租賃契約共同約定事項第3條第4項，請
04 求被告給付特別補償之違約金，惟該違約金之性質未經當事
05 人特別約定，且該違約金係約定若被告提前終止租約時，所
06 應給付者，故應認該違約金之約定，係因被告債務不履行致
07 原告產生損害之賠償總額。審酌原告因被告提前終止租約所
08 受之積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資
09 之收益，承上所述，被告已給付原告1個月租金作為賠償，
10 原告再請求2個月押金作為之違約金顯屬過高，應予酌減至0
11 元。

12 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付
13 特別補償金37,800元及法定遲延利息，並無理由，應予駁
14 回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
16 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰
17 不逐一論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

20 高雄簡易庭 法官 張茹棻

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
23 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
24 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
25 人數附繕本）。

26 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
27 令為理由，不得為之。

28 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日

29 書記官 廖美玲