

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第1717號

原告 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 賴韋治

被告 考友社股份有限公司

兼

法定代理人 陳萬淇

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬零柒佰柒拾肆元，及其中新臺幣壹拾伍萬零柒佰柒拾肆元自民國一百一十年一月十六日起至清償日止，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五分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同條項規定，分別引用原告之支付命令聲請狀、歷次陳報狀、民事陳報暨陳述意見狀、被告之歷次答辯狀、民事陳報狀、本院民國111年1月17日、同年3月30日、同年9月13日、同年12月14日、112年2月23日之言詞辯論筆錄。

二、爭執要旨：本件原告主張兩造於108年4月30日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租數位影印機4臺（型號及機號分別為：XEROX D95PB、812263；XEROX B9100PB、200495；XEROX AP6000、320332；XEROX 7D3372X、296628），租期自108年5月16日起72個月，以每月為1期，每期新

01 臺幣（下同）41,000元。嗣因被告遲付租金而違約，原告已
02 於110年8月6日以存證信函終止系爭租約，依照系爭租約第1
03 0條規定，被告應清償剩餘之全部租金等語；被告辯稱系爭
04 租約已於110年8月6日終止，故該日之後之租金毋庸給付等
05 語。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按承租人對於系爭租約之任何約定未遵守或或未履行時，應
08 立即對出租人付清未付（含未到期）之租金，系爭租約第10
09 條第1款定有明文。兩造就系爭租約約定租期為108年5月16
10 日起72個月，以每月為1期，每期41,000元，首次應給付租
11 金之日為108年6月16日，爾後各期租金則為首期租金給付日
12 每隔1個月之同1日前，亦經兩造於系爭租約附表約定明確
13 （見本院卷第148頁），被告對於原告陳報之欠租明細與匯
14 款紀錄並無爭執，且兩造對於系爭租約已於110年8月6日終
15 止乙情亦無爭執（見本院卷第132頁），是被告既自第21期
16 即110年1月16日即未給付租金，依前開規定，原告即得向被
17 告請求前述已到期共7個月及21日之租金即314,774元（計算
18 式： $41,000 \times 7 + 41,000 \times 21 / 31 = 314,774$ ，小數點以下四捨
19 五入，下同）。被告雖曾於110年8月6日、8月27日、10月22
20 日、11月8日匯付共計164,000元之租金予原告，然仍無從改
21 變被告於110年1月16日未依約給付租金之違約事實，即此一
22 時點已發生原告得請求全部租金之權利，惟被告既已為部分
23 清償，則此已付租金仍應自前揭314,774元之總額中扣除，
24 是原告請求被告支付150,774元（計算式： $314,774 - 164,000 = 150,774$ ）即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，自屬
25 無據。
26

27 (二)次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
28 第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，
29 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損
30 害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益
31 為衡量標準。查系爭租約第10條第1款固約定承租人對於系

01 爭租約之任何約定未遵守或或未履行時，應立即對出租人付
02 清未付（含未到期）之租金，惟系爭租約並未就上開系爭租
03 約終止後之未到期租金之性質另為約定，應視為損害賠償總
04 額預定性之違約金（最高法院62年台上字第1394號判決、90
05 年度台上字第1754號判決意旨參照），亦為原告所不爭執
06 （見本院卷第122頁）。原告請求未到期租金總額1,817,226
07 元（計算式： $41,000 \times 44 + 41,000 \times 10 / 31 = 1,817,226$ ）之違
08 約金，本院審酌原告於終止契約後固受有履行利益之損失、
09 另行出租之作業成本等節，惟原告就此實際損害並未為任何
10 實質數額舉證，且另行出租亦可有所收益等一切情況，應認
11 為原告請求被告給付違約金應酌減為200,000元，始屬適
12 當。又此部分屬損害賠償額預定性質之違約金，依上開說
13 明，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，是原告
14 就此部分金額請求加計按週年利率5%計算之遲延利息部分，
15 不應准許。

16 (三)據上，本件被告應賠償原告之金額為150,775元（計算式：1
17 50,774 + 200,000元 = 350,774元）。

18 四、綜上，原告依系爭租約，請求被告給付原告350,774元，及
19 其中150,774元自110年1月16日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
22 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日
25 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
28 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
29 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日
31 書記官 許慈翎