

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2301號

原告 第二計劃股份有限公司

法定代理人 游適任

訴訟代理人 蕭家捷律師

被告 雜學股份有限公司

法定代理人 蘇仰志

訴訟代理人 蘇昱仁律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年6月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣133萬3,015元，及其中新臺幣64萬7,404
元自民國113年11月1日起；新臺幣64萬9,500元自民國113年12月
1日起；新臺幣3萬6,111元自民國114年1月6日起，均至清償日
止，按週年利率5%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60，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條
第1項第3款定有明文。原告起訴時係以兩造簽訂之房屋租賃
契約書終止協議書（下稱系爭協議）為請求權基礎，並聲
明：被告應給付原告新臺幣(下同)138萬237元，及其中64萬
7,404元自民國113年11月1日起；64萬9,500元自113年12月1
日起；8萬3,333元自114年1月6日起，均至清償日止，按週
年利率5%計算之利息(見司促卷第7至13頁)。嗣變更聲明如
貳、一、(三)所載(見訴字卷第66頁)，核其所為，係擴張應受
判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造前簽訂台北創新中心租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向伊承租台北創新中心部分區域（面積397.875坪），租期自112年6月18日起至116年12月10日止，每月41萬2,381元（未稅，含稅43萬3,000元）之租金，應於每年1、4、7、10月之5日前繳納（不足3個月者按比例繳納），逾期繳納未滿1月者，照該期欠額加收2%；1月以上未滿2月者，照該期欠額加收4%；2月以上未滿3月者，照該期欠額加收10%；3月以上未滿4月者，照該期欠額加收15%；4月以上者，照該期欠額加收20%；每逾期1個月，照該期欠額再加收5%，最高以該期欠額1倍為限之懲罰性違約金，並繳納保證金123萬7,143元（下稱系爭保證金）。倘被告擬提前終止租約，應於6個月前以書面向伊提出申請，經伊書面同意後，始得終止，惟應給付相當於6個月租金之懲罰性違約金。

(二)被告自113年4月5日起未依約繳納租金，兩造為此於同年8月16日簽訂系爭協議，約定系爭租約於當日提前終止，並由被告給付如下款項：

項目	金額	給付方式
租金 113年4月18日至 同年10月17日 共6個月	259萬8,000元	113年09月30日給付129萬9,000元。 113年10月31日給付64萬9,500元 113年11月30日給付64萬9,500元
公司登記費	5萬8,904元	113年9月30日給付5萬8,904元（113年第2季公司登記費用）
提前終止租約之 懲罰性違約金	100萬元	114年1月1日起，於每月5日給付8萬3,333元，共

01

		給付12期。
備註	113年第3季公司登記費用6萬1,333元及遲延罰金部分不予收取	

02

(三)詎被告僅於113年10月1日清償136萬元，爰依系爭協議請求被告如數給付，並聲明：被告應給付原告229萬6,900元，及其中64萬7,404元自111年11月1日起；64萬9,500元自113年12月1日起；8萬3,333元自113年1月6日起；91萬6,663元自114年12月6日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03

04

05

06

07

二、被告答辯：系爭協議係針對系爭租約提前終止之約定，惟伊因提前終止租約已遭原告沒收系爭保證金，113年8月16日搬遷後，因違約而需支付至113年10月17日之租金86萬6,000元，及懲罰性違約金100萬元，所約定之違約金已然過高。又伊終止租約後，原告得使用原出租空間，所沒收之系爭保證金亦足彌補損失，違約金應全部免除，並聲明：原告之訴駁回。

08

09

10

11

12

13

14

三、本院之判斷：

15

(一)原告主張兩造前簽訂系爭租約，因被告自113年4月5日起未依約繳付租金，兩造於同年8月16日簽訂系爭協議提前終止系爭租約，並約定被告應按系爭協議給付租金、公司登記費及懲罰性違約金共365萬6,904元，惟被告僅於113年10月1日給付136萬元等情，業據提出系爭租約、系爭協議、法律事務所函為證（見司促卷第17至32頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

16

17

18

19

20

21

22

(二)被告辯稱原告請求之113年8月17日至同年10月17日之租金87萬9,968元，及懲罰性違約金100萬元，有民法第252條規定之適用，為原告否認。查：

23

24

25

1.系爭協議為認定性和解，仍得適用系爭租約之法律關係：

26

27

28

29

按和解，如當事人係以他種之法律關係或以單純無因性之債務約束等，替代原有之法律關係而成立者，為屬於創設性之和解；若僅以原來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定性之和解。倘係前者，債務人如不履行和解契約，債

01 權人應依和解所創設之新法律關係請求履行，不得再依原有
02 之法律關係請求給付。如為後者，既係以原來明確之法律關
03 係為基礎而成立之和解，僅有認定之效力，債權人自非不得
04 依原來之法律關係訴請債務人給付，祇法院不得為與和解結
05 果相反之認定而已（最高法院98年度台上字第315號民事判
06 決意旨參照）。查系爭協議係以系爭租約各條款為基礎，逐
07 一確認、計算被告尚未給付之租金、公司登記費、遲延罰金
08 及提前終止租約應給付之懲罰性違約金，並就各項目逐一確
09 認給付金額、方式與是否減免，核係以原來明確之法律關係
10 為基礎而成立，屬認定性之和解，得適用原來之法律關係以
11 判斷兩造就系爭協議各項約定之性質。

12 2.系爭保證金、113年8月17日至同年10月17日之租金879,968
13 元及懲罰性違約金100萬元均為違約金，有民法第252條規定
14 之適用：

15 (1)系爭租約於113年8月16日終止，惟被告自同年4月18日起即
16 未給付租金，至113年8月16日止，尚欠租金171萬8,032元
17 （計算式： $433,000\text{元} \times 3 + 433,000\text{元} \times 30/31 = 1,718,032\text{元}$ ，
18 元以下四捨五入，下同），且未給付113年第2季之公司登記
19 費5萬8,904元，可認被告於系爭租約終止前積欠原告之上開
20 債務合計177萬6,936元，為系爭租約存續期間應給付之款
21 項，並非違約金。

22 (2)系爭協議約定被告應給付租約終止後之113年8月17日至同年
23 10月17日租金87萬9,968元（計算式： $2,598,000\text{元} - 1,718,032\text{元} = 879,968\text{元}$ ），及提前終止租約之懲罰性違約金100萬
24 元，均為被告提前終止租約之違約對價，自具違約金性質。

25 (3)按履約保證金係以擔保債務之履行為目的，而擔保契約常見
26 「抵充約款」及「沒收約款」之約定，前者係指債權人得以
27 債務人違約所致損害數額範圍內，以保證金抵償債務之約
28 定，用以界定債權人得以保證金抵償債務之範圍，僅具宣示
29 保證金擔保目的及範圍之功能；後者則係保證金在一定情況
30 下不予返還之約定，乃具有督促履約功能，而債務人於契約
31

所定違約事由發生時，其已支付之履約保證金，除用以抵償因違約所生債務外，就超過擔保範圍之部分，即因「沒收約款」之約定而轉為違約金，並有民法第252條規定之適用

（最高法院105年台上字第1292號判決意旨參照）。查被告辯稱系爭保證金遭原告全額沒收（見訴字卷第70頁），為原告所不爭執，堪信為真實。又系爭租約第4條第1項載明系爭保證金係作為履行本契約各項約定之擔保（見司促字卷第18頁），而被告於系爭租約終止前雖有積欠上開(1)之款項，惟未以系爭保證金扣抵，反而於系爭協議載明被告應給付租約終止後之113年8月17日至同年10月17日租金87萬9,968元，及提前終止租約之懲罰性違約金100萬元，可知系爭保證金未經扣抵即遭原告全額沒收，依上開說明，系爭保證金應已轉為違約金。

3.從而，系爭保證金、113年8月17日至同年10月17日之租金87萬9,968元及懲罰性違約金100萬元均屬違約金，自有民法第252條規定之適用。

(三)原告得依系爭協議請求被告給付133萬3,015元：

1.按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251條、第252條定有明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事判決意旨參照）。另民法第252條規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人

就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院93年度台上字第909號民事判決意旨參照）。查系爭保證金、113年8月17日至同年10月17日之租金87萬9,968元及懲罰性違約金100萬元均屬違約金，已如前述，本院自應就兩造提出之事證，判斷是否依民法第251條、第252條規定予以酌減。

2.系爭租約為兩造依契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則締結而成，該租約之違約金約定，法院僅能於違約金有違背契約正義等值之原則時，參酌各項情況依職權減至相當之金額，而系爭協議為認定性和解，為兩造本於自主意思，以原來明確之系爭租約為基礎，就相關爭執相互退讓所締結具拘束力之規範，系爭協議書達成之給付約定，不影響各該給付是否為違約金之性質。是本件違約金是否過高，應審酌原告依系爭租約原得請求之違約金數額、各項違約金性質、被告未履約之範圍、原告因被告提前終止租約所受損害及其他等社會經濟狀況為綜合判斷。

3.原告依系爭租約原得請求之違約金為290萬9,760元：

(1)系爭租約第3條第4款約定：被告逾期繳納租金，逾期繳納未滿1月者，照該期欠額加收2%；1月以上未滿2月者加收4%；2月以上未滿3月者加收10%；3月以上未滿4月者加收15%；4月以上加收20%；每逾期1個月，再加收5%，最高以該期欠額1倍為限之懲罰性違約金（見司促字卷第18頁），而被告原應於113年4月5日給付同年4月18日至同年7月17日之租金129萬9,000元；同年7月5日給付同年7月18日至同年10月17日之租金129萬9,000元（見司促字卷第7至9頁），卻於同年8月16日簽訂系爭協議時仍未給付，依系爭租約第4條約定，其遲延違約金共31萬1,760元（計算式：1,299,000元×20%+1,299,000元×4%=311,760元）。

(2)系爭租約第10條第3項約定：被告於租賃期間屆至前擬提前終止契約時，應於6個月前以書面向原告提出申請，經原告書面同意後，始得終止契約，被告除原租金外，並應給付原

告相當於6個月租金之懲罰性違約金（見司促字卷第21頁）。原告依上開約定，得請求給付懲罰性違約金259萬8,000元（計算式：433,000元×6個月=2,598,000元）。

(3)從而，原告依系爭租約約定原得請求之違約金為290萬9,760元（計算式：311,760元+2,598,000元=2,909,760元）。

4.原告得請求之違約金為91萬6,079元：

(1)系爭租約之履行期間為112年6月18日至116年12月10日，共4年5月又22日(1637日)，而系爭租約因可歸責於被告之事由，經兩造協議於113年8月16日終止，被告僅承租1年1月又29日(426日)，其履約比例為26%（計算式：426÷1637=26%）。另審酌系爭租約終止後，系爭租約出租範圍已由第三人以同額租金承租，此經原告陳明在卷（見訴字卷第122頁），難謂原告受有未能收取租金之損害，及原告沒收之系爭保證金已轉為違約金之情，則被告繳納之系爭保證金遭原告全額沒收後，再依上開約定(即上開3.(1)、(2))核算違約金，已使系爭保證金得扣抵之約定形同具文，有違契約正義等值原則。

(2)本院衡酌被告就系爭租約之履約情形、原告所受損害尚非顯著，及參酌其他一切社會經濟狀況，認以原告未達成之履約比例計算違約金為適當，而原告本得請求之違約金為290萬9,760元(即上開3.)，核算未達成之履約比例金額為215萬3,222元（計算式：2,909,760元×0.74=2,153,212元），扣除原告已沒收之系爭保證金，原告得再向被告請求之違約金為91萬6,079元（計算式：2,153,222元-1,237,143元=916,079元）。

5.從而，原告得請求被告給付系爭租約終止前之欠款177萬6,936元(即上開(二)、2.(1))，及違約金91萬6,079元，合計269萬3,015元（計算式：1,776,936元+916,079元=2,693,015元），扣除被告已給付之136萬元，原告尚得請求被告給付133萬3,015元（計算式：2,693,015元-1,360,000元=1,333,015元）

四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告主張被告應給付之款項中64萬7,404元、64萬9,500元、3萬6,111元之到期日依序為113年10月31日、同年11月30日、114年1月5日（見訴字卷第68頁），被告未為爭執，則原告依各筆款項給付期限，併請求到期日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭協議之約定，請求被告給付原告133萬3,015元，及其中64萬7,404元自113年11月1日起；64萬9,500元自113年12月1日起；3萬6,111元自114年1月6日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分即無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，無詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第一庭 法 官 林昌義

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 陳薇方