

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1053號

原告 方子平
訴訟代理人 鄭婷華
被告 星鴻股份有限公司

法定代理人 吳宗霖
訴訟代理人 余立安

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30,000元，及自民國113年5月17日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,210元，其中新臺幣325元由被告負擔，並應加
給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣30,000元預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴時原聲明被告給付新臺幣（下同）135,871元
及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
算之利息，嗣於訴訟繫屬中變更聲明被告給付203,806元及
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第
255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告主張：被告為租屋服務業，兩造於民國112年3月24日簽
訂社會住宅包租契約書，約定被告向原告承租原告所有門牌
號碼新北市○○區○○路0段000號8樓之1房屋（下稱系爭
房屋），依社會住宅包租代管方式委由被告出租予次承租人
即訴外人周明潔，約定租期自112年3月25日起至115年3月24

01 日止，每月租金18,000元，押金36,000元（下稱系爭租
02 約）。嗣因周明潔精神狀態不穩，時有不當行為，原告遂依
03 系爭租約第13條約定，於112年6月7日、112年7月14日以LIN
04 E通訊軟體通知被告系爭租約自112年8月14日起終止。惟被
05 告於系爭租約終止後，未履行系爭租約第18條約定，應依系
06 爭租約第14條約定，給付自112年8月15日起至113年7月24日
07 完成點交日止，相當月租金額計算之違約金合計203,806
08 元。爰依系爭租約法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告
09 應給付原告203,806元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5
10 月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 三、被告則以：（一）系爭租約應為定期租賃契約，如無約定或
12 法定事由發生，原則上不得終止，倘欲提前終止，除應依民
13 法第453條規定通知外，亦應取得他方同意，始得合意終
14 止，亦即未經被告同意前，原告不得任意終止系爭租約。又
15 原告雖向被告為終止系爭租約意思表示，仍繼續收取次月租
16 金，應有默示撤回終止系爭租約之意思表示，故系爭租約不
17 生終止效力，且自112年8月15日起轉為不定期租賃契約。

18 （二）系爭租約為定型化契約，被告於收受原告終止租約通
19 知後，即向周明潔終止租約、催告返還系爭房屋，並循訴訟
20 程序取得執行名義，強制執行返還房屋，系爭租約第14條約
21 定對被告顯失公平，依民法第247條之1規定應屬無效。

22 （三）如認原告請求被告給付違約金有理由，則被告已將系
23 爭房屋返還原告，難認原告受有損害，上開違約金應酌減至
24 零。（四）另被告前已每月給付原告18,000元租金，溢付部
25 分（即系爭租約112年8月14日終止後被告給付租金與土地法
26 第97條限制之差額）應與違約金互為抵銷等語，資為抗辯。

27 （五）並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔
28 保，請准宣告免為假執行。

29 四、經查，原告主張其與被告簽訂系爭租約；被告將系爭房屋轉
30 租予次承租人周明潔；原告於112年6月7日、112年7月14日
31 以LINE通訊軟體通知被告將於112年8月14日終止系爭租約；

01 被告已於113年7月24日將系爭房屋返還原告；違約金計算期
02 間自112年8月15日起至113年7月24日止等事實，有社會住宅
03 包租契約書、社會住宅轉租契約書在卷可稽（見本院卷第17
04 頁至第42頁、第113頁至第135頁），復為兩造所不爭執，自
05 堪信為真實。

06 五、原告另主張被告應給付違約金203,806元乙情，則為被告所
07 否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者，厥為：（一）系爭
08 租約是否業經原告合法終止？（二）被告抗辯系爭租約第14
09 條約定應屬無效，有無理由？（三）原告依系爭租約第14條
10 約定，請求被告給付違約金，有無理由？被告抗辯違約金應
11 予酌減，有無理由？如有理由，應酌減若干？（四）被告主
12 張抵銷抗辯，有無理由？茲分述如下：

13 （一）系爭租約是否業經原告合法終止？

14 查系爭租約第13條約定：「本契約於期限屆滿前，除第16
15 條及第17條規定外，租賃雙方得就租賃住宅之全部或一部
16 終止租約。依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終
17 止前一個月通知他方。」（見本院卷第20頁）。被告雖答
18 辯稱該約定性質上為合意終止，惟依上開約定文義觀之，
19 並無合意之限制，且當事人無待另為約定，本得合意終止
20 契約，是上開約定應解為單方終止契約權。又兩造不爭執
21 系爭租約係引用社會住宅包租契約書範本，本院乃函詢內
22 政部上開約定之性質，經內政部以113年10月22日台內地
23 字第1130142566號函覆略以：「…倘包租契約雙方當事人
24 約定得任意終止租約者，則為得由租賃一方行使租約終止
25 權之約定，故應為單方任意終止權，而非雙方合意終止契
26 約」等語（見本院卷第245頁至第246頁），亦同此見解。
27 本件兩造既不爭執原告已於112年6月7日、112年7月14日
28 以LINE通訊軟體通知被告將於112年8月14日終止系爭租
29 約，則系爭租約自112年8月14日起合法終止，即可認定。

30 （二）被告抗辯系爭租約第14條約定應屬無效，有無理由？

01 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
02 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約
03 定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任
04 者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋
05 棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重
06 大不利益者。民法第247條之1定有明文。上開規定即所謂
07 定型化契約條款，係指一方當事人為與多數人訂約而事先
08 擬定之契約條款。

09 2. 查系爭租約固係引用內政部所頒訂社會住宅包租契約書範
10 本，惟被告未主張或舉證證明系爭租約內容係原告預定用
11 於同類契約條款而訂定之契約條款，自不能認為系爭租約
12 係原告為與多數人訂約而事先擬定之定型化契約條款，當
13 無民法第247條之1適用餘地。被告此部分抗辯，於法未
14 合，尚非可採。

15 (三) 原告依系爭租約第14條約定，請求被告給付違約金，有無
16 理由？被告抗辯違約金應予酌減，有無理由？如有理由，
17 應酌減若干？

18 1. 查系爭租約第14條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，
19 …包租業應將租賃住宅返還出租人並督促次承租人遷出戶
20 籍或其他登記。…包租業未依第一項規定返還租賃住宅
21 時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向包租業
22 請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金
23 額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還
24 為止。」（見本院卷第20頁）。系爭租約既經原告於112
25 年8月14日起合法終止，被告不爭執其於113年7月24日始
26 將系爭房屋返還原告，則原告依系爭租約第14條約定，請
27 求被告給付違約金，自屬有據，應予准許。

28 2. 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民
29 法第252條定有明文。又按違約金之訂定，原應視為因債
30 務不履行所生損害賠償總額之預定。關於損害賠償數額，
31 在當事人間雖不妨於事前預為約定，惟其所約定數額，若

01 與實際損害顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損
02 失為標準，酌予核減。經查，原告不爭執被告於上開期間
03 仍有依約給付租金，則其於上開期間所受相當於租金之損
04 害業經填補，是原告所受未經填補之損害應為提起本件訴
05 訟之成本，此部分以原告向被告主張權利及進行本件訴訟
06 之成本，相較於系爭租約第14條約定以月租金額計算之違
07 約金，實屬過高，本院斟酌上情，認原告請求本件違約金
08 部分，應酌減至30,000元。逾此範圍之請求，為無理由。

09 (四) 被告主張抵銷抗辯，有無理由？

10 被告雖答辯稱其前已每月給付原告18,000元租金，溢付部
11 分（即系爭租約112年8月14日終止後被告給付租金與土地
12 法第97條限制之差額）應與違約金互為抵銷等語，惟上開
13 給付係依系爭租約第14條所為，尚無溢付可言，則其此部
14 分答辯，自不足採。

15 六、本件原告依系爭租約法律關係請求被告給付違約金，為無確
16 定期限且未另為約定利率之債務，本件起訴狀繕本已於113
17 年5月16日送達被告，有送達證書在卷可稽（見本院卷第55
18 頁），是原告請求被告給付自113年5月17日起至清償日止，
19 按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、
20 第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

21 七、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付30,000
22 元，及自113年5月17日起至清償日止，按年息百分之5計算
23 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
24 由，應予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 九、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
28 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
29 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規
30 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定
31 訴訟費用額為2,210元（第一審裁判費），應由被告負擔325

01 元，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百
02 分之5計算之利息，餘由原告負擔。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
04 士林簡易庭 法官 歐家佑

05 以上正本證明與原本無異。

06 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
07 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
08 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
10 書記官 王若羽