臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2807號

原　　告　吳依蘋
訴訟代理人　詹閔智　律師
複　代理人　賴麗羽　律師
被　　告　林國生

上列當事人間請求給付違約金等事件，於民國112年3月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟陸佰元及自民國一百一十一年七月十二日起至清償日止，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（除減縮部分外）由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

一、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。原告起訴後撤回原訴之聲明第1、3項，僅請求原訴之聲明第2項（卷第79頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：緣門牌號碼：台中市○區○○街000號3樓之5 房屋為原告所有，自民國110年5月10日起即出租予被告，雙方且訂有書面租賃契約（原證2），租賃期間為自該日起至110年5月10日止，租金為每月新台幣（下同）1萬3000元，每月10日前繳付租金，被告並支付押租金2萬6000元。然因被告於租賃期間屢屢遲延或未繳納租金，是原告於租賃期滿前之111年4月1日即向被告表示不願再續租，請被告按期搬離，被告同意並簽有切結書（原證3）。然被告屆期仍未搬遷，並要求續租1個月，經原告同意後雙方再訂有如原證4所示之

租賃契約，租賃期間為自111年5月11日起至111年6月10日止，並約定承租人被告如屆期未交還房屋，即應支付違約金10萬元及如訴訟時其律師費亦應由被告負責（第6條第2項）。嗣於111年6月10日屆期被告仍未交還。經原告提起遷讓房屋等訴訟（註：訴訟繫屬時間111年6月21日）（註：被告收受起訴狀繕本時間111年7月11日），被告始於111年7月12日搬遷。惟被告既未按期交還系爭房屋，原告爰依上開租賃契約第6條第2項之約定，請求被告給付10萬元之違約金及原告因本件訴訟而支付之5萬元律師費。訴之聲明：被告應給付原告15萬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。

三、原告主張之上開事實，業經被告到庭所不爭執，並有原告提出卷附之原證2、4所示之租賃契約影本（卷第27頁至第31頁；第35頁至第41頁）、被告切結書（卷第33頁）影本及律師費收據影本（卷第43頁）各乙作為證，自堪可信為真實。

四、按契約有效成立後，具有形式拘束力（即契約一旦成立，當事人皆不得任意撤回或解消契約）（最高法院40年台上字第1746號判例要旨參照）及實質拘束力，此實質拘束力為契約拘束力最重要之處，即當事人所約定之內容，拘束雙方當事人，對締結契約的雙方當事人而言，具有與實定法相同的法律規範效力。在契約內容自由下，法律原則上不積極規定債權契約所應具有之內容，而僅消極地以負面表列的方式，規定所不應有之內容，即契約不得違反法律強制禁止規定，不得與公共秩序善良風俗相牴觸等（民法第71條、72條參照），而又因此種消極規定為例外，故一般情形，債權契約成立後立即發生效力。最高法院20年台上字第1941號判例要旨：「當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束，不能由一造任意撤銷。」其所謂「其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束」乃契約實質拘束力之意，學者有稱「契約之效力」者即指此；所謂「不能由一造任意撤銷」，指契約形式拘束力而言。查兩造間就

被告續約1個月，而訂有如原證4所示之租賃契約，雙方均應受契約之拘束已明。

五、次按，系爭原證4所示之租賃契約第6條第2項已約定被告（註：即契約書所載乙方）租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金10萬元，如訴訟時其律師費用一切歸由被告負責支付。原告因本件訴訟費已支付5萬元律師費，亦如前述。惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條，定有明文。經查，兩造對於被告承租人雖有未按期遷出系爭房屋應支付10萬元違約金之約定。然本院衡以被告承租人已繳交111年6月11日起至111年7月12日止之相當於租金之不當得利予原告，且被告逾屆滿之時間亦僅1個月，且兩造約定之租金之數額為每月1萬3000元，原告出租人已獲完全之補償，則再為10萬元違約金之請求，實屬過高，而認以租金20%即2,600元之違約金為適當。準此而言，則本件原告得向被告請求之額為5萬2600元（即50,000＋2,600＝52,600）及自起訴狀繕本送達翌日（即111年7月12日）起至清償日止，按年息法定利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，爰為判決主文第1項所示。逾此範圍之請求，即屬無據，自應予以駁回。

六、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、據上結論，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　7　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳添喜

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　黃舜民