

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南小字第1441號

原告 石陞福

訴訟代理人 石陞祿

被告 豐恩醫養股份有限公司附設私立台南市常樂居家長
照機構

法定代理人 蔡青純

訴訟代理人 蔡禕哲

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國110年10月28日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣63,000元，及自民國110年7月23日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新台幣1,000元由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：緣被告豐恩醫養股份有限公司附設私立台南
市常樂居家長照機構（負責人：蔡○○），於民國（下同）
109年4月23日與原告簽立房屋租賃契約，向原告租用台南市
○區○○路○段0000號房屋之0000室（下稱系爭房屋），租
期於109年6月1日起至114年5月31日止共五年，約定之租金
為每月租金原價新臺幣（下同）8,000元，因被告長租而原
告給予租金打折，打折後租金為年繳租金48,000元。另兩造
依契約第10條之約定：「乙方違反本特約事項，或提前解約
時即視同違約，甲方得終止租約，收回租賃物，乙方並需賠
償甲方15,000元之違約金，並需補償甲方未打折房租之差
額，如房屋有其他損害另行向乙方求償。」；惟被告於110

01 年6月卻告知不再承租，只支付至110年6月30日房租。被告
02 提前解約，依照房屋租賃契約特別約定事項第10條約定，即
03 視同違約。被告需賠償原告15,000元之違約金，及補償原告
04 抵折房租之差額，即 $(0000-0000) \times 12 \text{個月} = 48,000$ 。故向被告
05 請求63,000之賠償金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 二、被告訴訟代理人到庭陳稱：對於被告向原告表示僅租賃系爭
08 房屋至110年6月30日止後即終止租約，以及違約金15,000元
09 之事實，並不爭執，惟就原告請求補償折抵房租之差額48,0
10 00元部分，被告係與原告合意終止租約，並非違約，且兩造
11 簽訂之租約中，約定之租金為每年48,000元，並非每月8,00
12 0元，原告請求房租差額之補償，且請求金額過高，並無理
13 由。至於被告於系爭房屋中有安裝新的冷氣，原告搬離後並
14 未拆下該冷氣，賠償費用應扣除冷氣之價額云云。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告主張依兩造簽訂之系爭房屋租賃契約記載，系爭房屋之
17 租期應自109年6月1日起至114年5月31日止，每月租金原價
18 8,000元，打折後租金為年繳租金48,000元。並依契約第10
19 條之約定：「乙方違反本特約事項，或提前解約時即視同違
20 約，甲方得終止租約，收回租賃物，乙方並需賠償甲方15,0
21 00元之違約金，並需補償甲方未打折房租之差額，如房屋有
22 其他損害另行向乙方求償。」，以及被告於110年6月告知原
23 告不再承租，只支付至110年6月30日房租等事實，業據原告
24 提出房屋租賃契約為證，原告之主張自堪採信。是以，原告
25 向被告請求違約金15,000元，並補償原告打折後房租之差額
26 48,000元，共計63,000元，洵屬有據，應予准許。

27 (二)至於被告主張係與原告合意終止租約，並非違約，提出有LI
28 NE對話擷圖及存證信函到院，惟該存證信函內容僅可見被告
29 單方終止租約之意思表示，與原告LINE對話截圖中，亦無原
30 告同意合意終止租約之內容，被告主張其未違約云云，自不
31 足採。又被告指稱原告請求房租差額補償之金額過高部分，本

01 院認為兩造簽約時既已對租金有上開約定，且原告稱被告當
02 時已簽訂長約換取降低租金之手段，為租賃市場常見之談判
03 手段，而出租方以特約約定提前終止契約之承租方應返還已
04 給予租金折扣，以保障自身利益，該約定自屬適法，該約定
05 內容並未對租賃市場之兩造之市場經濟地位衡平性有所影
06 響，是原告主張房租差額補償之租金部分，並無過當。最後
07 被告主張於系爭房屋中有安裝新的冷氣，原告搬離後並未拆
08 下該冷氣，賠償費用應扣除冷氣之價額云云，未據被告提出
09 相關事證以實其說，此部分亦不足採。

10 四、綜上所述，依照兩造簽訂之系爭房屋租賃契約法律關係，約
11 定被告提前終止租約時，被告除應給付違約金15,000元，亦
12 應補償原告租金打折後與原價之差額48,000元，是原告請求
13 被告應給付其63,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7
14 月23日（調解卷第37頁）起至清償日止按週年利率百分之5
15 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

16 五、末按小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用
17 額；訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第436條
18 之19第1項、第78條分別定有明文。本件第一審訴訟費用經
19 核為1,000元，爰依前揭規定，確定訴訟費用如主文第2項所
20 示；又本件係就小額訴訟事件所為被告敗訴之判決，依民事
21 訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

22 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
23 第2項、第385條第1項前段、第78條、第436條之19第1項、
24 第436條之20，判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
26 臺南簡易庭 法 官 侯明正

27 以上正本係照原本作成。

28 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表
29 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
30 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日

