臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第101號

上　訴　人　頂峰開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃國璋

訴訟代理人　沈志偉律師

被　上訴人　黃柏欽即安樂足養生館

000000000000000000

上列當事人間請求返還租金等事件，上訴人對於本院臺北簡易庭109年度北簡字第14011號第一審民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾壹萬肆仟壹佰陸拾陸元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔三分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張及答辯意旨略以：被上訴人自民國109年1月5日起至110年1月4日止，向上訴人承租門牌號碼為臺北市○○區○○街00號1樓及2樓之房屋（下稱系爭房屋），用以經營腳底按摩店，租金每月新臺幣（下同）12萬5000元。惟自109年2月起因受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，來台旅客減少，嗣後更禁止入境，經被上訴人請求，上訴人乃同意自同年3月起租金減半，為期3個月。惟被上訴人見疫情非短期得以結束，遂於同年3月26日以「提前終止房租書面」通知上訴人終止租約，該函已於同年月30日送達上訴人。又被上訴人於降租前曾交付票面金額25萬元之109年3、4月租金支票予上訴人，該租金支票已於同年3月5日兌現。是被上訴人提

前終止租約，經扣除應付租金及至多1個月押租金後，上訴人應返還被上訴人押租金及溢付租金合計49萬7916元，爰依兩造間房屋租賃契約書之約定請求上訴人給付49萬7916元（逾此之請求業經原審判決敗訴確定）。

二、上訴人上訴意旨暨原審答辯意旨略以：被上訴人因疫情影響，於109年3月初提出調降租金之要求，上訴人出於善意同意降租3個月共渡難關。又被上訴人租用系爭房屋經營安樂足養生館按摩店，服務對象不限於國外旅客，加以國內旅遊相對增加，系爭房屋隔壁之按摩店亦正常營業，被上訴人卻突於同年月26日發函終止租約。然依租約之約定，提前終止租約應於3個月前書面通知，並給付2個月租金之違約賠償，故被上訴人應給付上訴人至109年6月30日止之租金及提前終止租約之違約金，而51萬元之押租金經扣除前揭金額後所餘甚微。又被上訴人終止租約後，本應將系爭房屋回復原狀，然其並未拆除埋設於地板下之冷、熱水給排水管線，亦未將拆除按摩座椅後之地板開口回復平整，依約上訴人得將被上訴人先前交付之押租金予以抵充。且上訴人既然同意被上訴人租金減半之請求，自身亦蒙受相當損失，原審猶認違約金過高予以酌減，顯屬不公。再者，原審未說明違約金認定緣由，誠難信服。倘鈞院認為被上訴人之押租金返還請求有理由，則上訴人對之行使同時履行抗辯，請求被上訴人於受領押租金返還同時，給付上訴人申請停業之註銷公文、房屋租賃扣繳憑單、二代健保補充保費繳款單及水電費繳清收據等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人49萬7916元，併依職權為假執行及供擔保免為假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，已告確定）。上訴人就敗訴部分提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

㈠兩造於108年12月30日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租系爭房屋1年，租賃期間自109年1月5日起至110年1月4日止，租金每月為12萬5000元，租金支付以每2月為1期，每期於各期首月10日前交付2個月租金，押租金為51萬元（見原審院卷第15頁至第21頁）。

㈡被上訴人於109年3月10日合意自同年月15日起，系爭房屋租金減租一半，為期3個月（見原審院卷第31頁）。

㈢被上訴人於109年3月26日發系爭終止函通知上訴人終止租約，上訴人於同年月30日收受（見原審院卷第39頁）。

㈣被上訴人於降租前已交付面額25萬元之支票以支付系爭房屋109年3、4月租金。

㈤被上訴人於109年5月7日將系爭房屋點交返還上訴人。

五、本院之判斷：

㈠系爭租約之終止時點，及被上訴人應給付之租金數額：

1.查兩造於系爭租約之約定條款第13條第3項前段約定：「經甲（即上訴人）乙（即被上訴人）雙方協議，若乙方擬提前解約，應於3個月前以書面通知甲方，並取得甲方書面同意後方可終止合約，…。」（見原審卷第18頁），而被上訴人於109年3月26日發函終止租約，佐以上訴人於同年月30日收受後未為異議或反對之意思表示，堪認系爭租約應於同年6月30日終止無誤。

2.兩造間租賃期間起日為同年1月5日，租金每月12萬5000元，自同年3月15日起減半為6萬2500元，為期3個月，租金支付方式為2個月1期，上訴人於降租前已交付面額25萬元之支票支付109年3、4月租金，則被上訴人自同年3月5日起至同年月14日止、自同年3月15日起至同年6月14日止及自同年6月15日起至同年月30日止，應給付上訴人之租金數額分別為4萬1667元（＝12萬5000元÷30日×10日，元以下四捨五入）、18萬7500元（＝6萬2500元x3個月）及6萬6667元（12萬5000元÷30日x16日，元以下四捨五入），合計為29萬5834元。

3.被上訴人雖另稱其自同年3月中旬即提出終止租約之意思表示，因上訴人故意拖延，其多承受1個月租金之損失，應予減免等語，然未見其就上訴人故意拖延乙情舉證以實其說，要無足取。又兩造雖於同年5月7日就系爭房屋為點交，然租金給付義務於系爭租約未終止前仍持續發生，被上訴人雖已返還系爭房屋予上訴人，惟上訴人並未免除被上訴人其後之租金給付，故被上訴人猶不得執此免除租金給付之義務。

㈢被上訴人應給付上訴人之違約金數額：

1.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條固有明文。惟按民法第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，況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號等判決意旨參照）。

2.兩造於系爭租約之約定條款第13條第3項後段另約定有被上訴人提前終止合約，被上訴人應賠償2個月之租金作為違約金等語（見原審卷第18頁），因系爭租約乃被上訴人提前終止，以原訂租金12萬5000元計算，被上訴人應給付違約金25

萬元。被上訴人固辯稱系爭租約所約定之違約金過高，依行政院版本之房屋租賃契約僅能扣1個月之押金等語，並提出105年7月5日房屋租賃契約書範本等件為證（見原審卷第41頁至43頁），然上開範本是為保護「消費者」權益所訂，被上訴人承租系爭房係供營業使用，應不適用上開範本，且就系爭租約之約定條款第13條第3項、第19條第2項等約定內容以觀，被上訴人除有因不可抗力之因素，如天災地變發生，致被上訴人無法繼續營業，且非短期內可回復其使用狀態時，兩造應協商決定是否終止本約或選擇繼續承租，或酌情減付租金外，原則上不允許被上訴人任意片面請求終止系爭租約，且縱經兩造協商後同意提前終止系爭租約，被上訴人仍應賠償二個月租金之違約金予上訴人等情甚明，現被上訴人以因受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，請求上訴人同意提前終止系爭租約，實不符合系爭租約之約定條款第19條第2項所定之情形，惟因上訴人於109年3月30日收受系爭終止函後未為任何異議或反對之表示，應認其同意被上訴人提前終止系爭租約，且上訴人因同意被上訴人減免半數租金3個月，致其於109年6月30日系爭租約終止時，所能收取之租金加計違約金後，尚未超過其依系爭租約原可取得之租金利益，況被上訴人迄今未提出任何證據證明系爭租約有違約金過高而顯失公平之情形，揆諸前揭說明，本院當應尊重當事人之契約自由、私法自治，難認上訴人收取違約金25萬元有過高之情形。

㈣上訴人應返還被上訴人之押租金數額：

1.被上訴人應給付上訴人租金29萬5834元及違約金25萬元，業如前述，經抵充已交付之租金25萬元及押租金51萬元，則上訴人尚應返還21萬4166元（＝25萬元＋51萬元－29萬5834元－25萬元）。

2.上訴人雖主張被上訴人另需賠償其未能回復原狀之損害，並行使同時履行抗辯等語，然被上訴人於109年5月7日返還系爭房屋予上訴人時，上訴人未就回復原狀一事為保留或不同

表示，仍於當日完成系爭房屋之點交，且上訴人自點交後迄至上訴前均未通知被上訴人有何損害發生，於原審亦未曾爭執有因被上訴人未回復原狀而受有損害之情形，又未舉證說明其損害數額，本院無從為有利於上訴人之認定。至於上訴人提出同時履行抗辯一節，屬新的攻擊防禦方法，非於原審訴訟程序所不能提出，又無民事訴訟法第447條第1項但書所定之情形，依同條第1項本文規定，上訴人不得於第二審訴訟程序提出。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給付其21萬4166元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。從而，原審（除確定部分外）就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人猶執前詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件上訴利益未逾150萬元，不得上訴第三審，經本院判決即告確定，無庸另為假執行之宣告，併與敘明。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

民事第九庭　審判長法　官　林玲玉

法　官　梁夢迪

法　官　翁偉玲

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　吳芳玉