

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第54號

上訴人 馬紹爾群島商浩宏管理顧問有限公司台灣分公司

法定代理人 張詠翔

訴訟代理人 黃奐川

吳純怡律師

複代理人 呂相璇律師

被上訴人 福陞興業股份有限公司

法定代理人 黃江淑

訴訟代理人 葉大殷律師

李貞儀律師

複代理人 蔡心雅律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國109年11月9日本院臺北簡易庭109年度北簡字第7787號第一審判決提起上訴，本院於民國110年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按法律行為發生債之關係者，其成立要件及效力，依當事人意思定其應適用之法律，涉外民事法律適用法第20條第1項定明文。本件上訴人係外國法人於臺灣設立之分公司，為外國公司，有卷內上訴人外國公司登記基本資料可證（見原審卷第55頁），屬涉外事件。而本件係兩造間租賃關係所生爭議，兩造租約第14條已約明其餘未盡事宜適用我國法律（見原審卷第93頁），是本件應以我國法為準據法。

二、上訴人主張：兩造於民國105年11月21日簽有房屋租賃契約書（下稱舊租約），由伊向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號2樓建物之一部（下稱系爭房屋），約定

租賃期限自105年12月1日起至108年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）49萬5749元，押租保證金為137萬5173元（下稱系爭保證金）。嗣兩造於租約屆滿前之108年7月29日就系爭房屋續簽立租賃契約（下稱新租約），約定租期自108年12月1日起至110年11月30日止、將系爭保證金137萬5173元於舊租約到期時轉為新租約保證金，伊於108年8月29日以存證信函告知被上訴人擬撤回續定新約之意思表示，並於108年12月12日將系爭房屋返還被上訴人，依新租約第13條第3項約定被上訴人固得沒收系爭保證金充作違約金（下稱系爭違約金），惟系爭違約金係損害賠償總額預定性質之違約金，且系爭違約金金額過高，顯失公平，應酌減為102萬1242元（即酌減35萬3931元）等語，爰依不當得利之關係請求被上訴人給付35萬3931元及利息（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起一部上訴，另未繫屬本院部分，不予贅述），聲明：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人35萬3931元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人則以：系爭違約金為懲罰性違約金，且依一般社會交易經驗，系爭違約金數額未有過高或顯失公平之情形等語為辯，聲明：上訴駁回。

四、兩造均不爭執：

（一）兩造於105年11月21日簽訂舊租約由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，約定租期自105年12月1日至108年11月30日，每月租金為49萬5749元，押租保證金為137萬5173元（即系爭保證金、違約金），嗣兩造於108年7月29日就系爭房屋續簽訂新租約，租期自108年12月1日至110年11月30日，並約定將系爭保證金137萬5173元於舊租約到期時轉為新租約保證金，有舊租約、新租約在卷可證（見原審卷第13-18頁、89-94頁）。

（二）上訴人曾於108年8月29日以存證信函通知被上訴人，撤回

01 新租約之意思表示，嗣被上訴人於同年9月3日以存證信函
02 通知上訴人：如上訴人欲提前終止租約，應按新租約第13
03 條辦理，有存證信函在卷可證（見原審卷第95-101頁）。

04 （三）上訴人已於108年12月12日將系爭房屋返還被上訴人，有
05 交屋驗（點）收紀錄在卷可證（見原審卷第23頁）。

06 上揭事實均堪信為真。

07 五、兩造均不爭執新租約租期至110年11月30日止，上訴人提前
08 表示不續租，依新租約第13條第3項約定，被上訴人已收受
09 之系爭保證金得充作違約金。上訴人主張系爭違約金過高，
10 應依民法第252條酌減35萬3931元，為被上訴人所否認，並
11 以前揭情詞置辯，經查：

12 （一）按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約
13 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，
14 亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明
15 其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按
16 約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務
17 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人
18 未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，
19 皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其
20 他損害賠償；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當
21 之數額，民法第252條定有明文，不問其作用為懲罰性抑
22 為損害賠償之預定，均有其適用。（最高法院70年度台上
23 字第3796號、108年度台上字第568號裁判意旨可資參
24 照）。查新租約第13條第3項已約明：「租期屆滿前，雙
25 方不得提前解約，否則視為違約。若乙方（即上訴人）提
26 前解約，甲方（即被上訴人）除得沒收已繳之保證金外，
27 並得向乙方請求依本約約定之違約金或賠償金…」（見原
28 審卷第93頁），可知若上訴人違約，被上訴人除得沒收系
29 爭保證金（系爭違約金）外，亦可向上訴人請求損害賠償
30 此節以觀，系爭違約金之性質應屬於懲罰性違約金，上訴
31 人主張系爭違約金為損害賠償預定性質違約金云云，不足

01 採信。又依上開說明，系爭違約金無論屬懲罰性抑或損害
02 賠償之預定，倘金額過高，皆非不得予以酌減，自不待
03 言。

04 (二) 上訴人主張系爭違約金金額過高，應依民法第252條規定
05 酌減35萬3931元而為102萬1242元，查：

06 1、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
07 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
08 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適
09 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當
10 事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務
11 人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及
12 舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自
13 治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
14 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
15 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人
16 主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於
17 法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如
18 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受
19 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定
20 之本旨。

21 2、上訴人雖主張經其查詢系爭房屋之租金行情每月僅有約30
22 萬元至40萬元間，因此系爭違約金之金額過高云云，並提
23 出網頁查詢結果影本為證（見本院卷第279-291頁），然
24 上訴人已自陳其係於網站輸入「出租」、「辦公室」、
25 「松山區」、「辦公室」等關鍵字搜尋，然上訴人上揭搜
26 尋並未考量系爭房屋之屋齡、裝潢、室內配置等因素，因
27 此，前揭網頁搜尋結果是否能直接推認為系爭房屋之租金
28 行情，即屬有疑，況且，系爭房屋之租金既然為兩造所自
29 行議定，自不容上訴人事後翻異兩造所約定之內容，上訴
30 人所主張自不可採。

31 3、上訴人另主張其已依舊租約第7條約定於就租約屆滿前2個

01 月提前告知被上訴人解約，被上訴人已有足夠時間尋覓新
02 租客，期間並已協助被上訴人帶領潛在承租者看房，可責
03 性甚微云云，然舊租約第7條約定：「本約租約期滿時，
04 乙方（即上訴人）如欲續租，並應於租期屆滿前二個月以
05 上之時間內以書面通知甲方…」（見原審卷第14頁），經
06 核該條之約定旨在給予上訴人優先續約之權利，並非上訴
07 人可於租期屆滿2個月前通知被上訴人即可任意解約，況
08 新租約第13條第3項亦約定兩造皆不得提前解約（見原審
09 卷第93頁），再者，上訴人於新租約開始履約前即表明不
10 履行新租約，其違約情狀即非輕微，況上訴人對於被上訴
11 人陳稱系爭房屋尚在招租中乙節未予爭執，因此，上訴人
12 抗辯其違約可責性甚微云云，難認有據。

13 4、本院審酌上訴人通知被上訴人解約後，雖協助被上訴人尋
14 覓其他租客，然上訴人於新租約開始履約前即解除新租
15 約，並造成被上訴人預期利益之損失，其違約之情狀不可
16 謂不大，又系爭房屋上訴人係承租為辦公室使用，系爭違
17 約金之金額相當於2.7個月之租金，經核亦屬符合常情，
18 況且兩造均為公司，締約能力相當，雙方於訂約時，當能
19 考量己方履約之意願、經濟能力、他方違約時己方所受損
20 害之程度等主、客觀因素，本於平等地位自主決定違約金
21 之多寡，自不容一方違約時任意指摘原約定之違約金過高
22 而要求酌減。且依新租約第3條第1項、第13條第3項約
23 定，兩造約定之每月租金為51萬621元及雙方不得提前解
24 約（見原審卷第89頁第93頁）等情，可知有資力承租者應
25 非多數，且招租不易，兩造方合意不得提前解約，而被上
26 訴人陳稱自上訴人於108年12月12日返還系爭房屋，迄今
27 系爭房屋仍閒置而尚未出租，可知被上訴人確實因上訴人
28 片面解約而受有未能收取租金之損失，故被上訴人依約沒
29 收系爭保證金，並未有何過高而顯失公平之情形，上訴人
30 主張抗辯系爭違約金過高應予酌減，難認可採。

31 六、綜上所述，上訴人主張系爭違約金過高，應依民法第252條

01 酌減35萬3931元，並依不當得利之關係請求被上訴人返還35
02 萬3931元並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息，為無理由，原審就上開部分為上訴人
04 敗訴之判決，核無違誤，上訴人提起本件上訴指摘原判決上
05 開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，並
07 上訴人調查證據之聲請，經核均與本件判決結果無影響，爰
08 不一一論述，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

11 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

12 法官 楊承翰

13 法官 陳乃翊

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

17 書記官 詹雅筠