

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北小字第1817號

原告 市井實業股份有限公司

法定代理人 李寅維

訴訟代理人 魏凡真

被告 原新建設開發股份有限公司

法定代理人 張添財

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國109年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟參佰壹拾陸元，及其中新臺幣貳萬伍仟壹佰捌拾貳元自民國一〇九年一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣柒佰玖拾肆，餘新臺貳佰零陸元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳萬伍仟參佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告前於民國107年12月3日與原告簽訂市井商務中心租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租坐落於臺北市○○區○○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107年12月1日起至108年11月30日止，每月租金為新臺幣（下同）8,400元，押租保證金1萬6,000元，並約定如有遲繳租金時每逾1日應按當月應繳租金費用加付1%罰款至繳清為止。詎料，被告於108年8月片面聲明終止系爭租約，惟原告表示不同意，被告尚積欠108年8

01 月至11月之租金3萬3,600元（8,400元×4＝3萬3,600元）、
02 同年8、9月之影印費7,582元（3,844元＋3,738元＝7,582
03 元）及每月僅以20日計算、共4個月罰款6,720元（8,400元×
04 1%×20×4＝6,720元），扣除押租金1萬6,000元後被告尚欠3
05 萬1,902元（計算式：3萬3,600元＋7,582元＋6,720元－1萬
06 6,000元＝3萬1,902元】，爰依系爭租約法律關係提起本件
07 訴訟等語。並聲明：被告應給付原告3萬1,902元，即自支付
08 命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息。

10 二、被告則以：被告負責人前因罹患糖尿病須住院治療，且有員
11 工離職，故被告於108年8月以存證信函通知原告承租系爭房
12 屋至同年8月31日，並依約定於8月底將系爭房屋清空歸還原
13 告。又原告原承諾提供1個公共空間予被告使用，惟原告嗣
14 後變更為僅有1個位置，無法作為會談使用。另被告於8月份
15 即遷離系爭房屋，原告仍收取8月份影印費，且退租後原告
16 可再將系爭房屋出租他人，故原告向被告收取違約金並不合
17 理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、經查，兩造前於107年12月3日簽訂系爭租約，約定由被告向
19 原告承租系爭房屋，租賃期間自107年12月1日起至108年11
20 月30日，又被告於108年8月12日曾以臺北中崙郵局第1204號
21 存證信函（下稱系爭存證信函）通知原告將於108年8月31日
22 退租，原告已於108年8月12日收受系爭存證信函等情，此有
23 系爭租約及系爭存證信函在卷可稽（見本院108年度司促字
24 第21212號卷（下稱司促卷）第7至19頁、第21頁），且為兩
25 造所不爭執（見本院卷第72頁），均堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 原告主張兩造間系爭租約至108年11月30日始為終止，被告
28 尚積欠租金3萬3,600元、影印費7,582元及違約罰款6,720
29 元，扣除押租金1萬6,000元後被告尚欠3萬1,902元等情；
30 惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本院之判斷說明
31 如下：

01 (一) 原告請求108年8月至11月之租金3萬3,600元部分：

02 按系爭租約第3條第1項約定：「甲方（即被告）每月租金
03 為新臺幣捌仟肆佰元整（含稅），每期應繳納一個月租
04 金，並於每月10日前支付當月之租金，不得藉任何理由拖
05 延或拒絕…。」、第4條約定：「押金由租賃雙方約定為
06 二個月租金，金額為壹萬陸仟元。甲方應於簽訂本契約之
07 同時給付乙方（即原告），甲方如屆期不續租或經乙方同
08 意得提前終止時，…。」、第11條約定：「乙方有下列情形
09 之一者，甲方得終止租約：一、房屋損害有修繕之必要
10 時，其應由乙方負責修繕者，經甲方定相當期限催告，仍
11 未修繕完畢。二、房屋有危及甲方或其使用人之安全或健
12 康之瑕疵時。」。被告辯稱其負責人因罹患糖尿病須住院
13 治療，且有員工離職，故已於108年8月以系爭存證信函向
14 原告合法提前終止系爭租約云云，固據提出系爭存證信函
15 為證（見司促卷第21頁）。惟原告否認曾同意被告提前終
16 止系爭租約，且被告並未舉證說明原告曾同意被告終止系
17 爭租約，亦未舉證系爭房屋有修繕必要，經催告後原告仍
18 未修繕完畢，或有其他危及被告使用人之安全或健康之瑕
19 疵而得依系爭租約第11條約定主張提前終止系爭租約之事
20 由，則難認兩造已合意於108年8月31日提前終止系爭租
21 約、抑或被告已依系爭租約第11條約定逕行合法終止系爭
22 租約。另被告辯稱原告未提供可供會談之公共空間，惟被
23 告對此亦未舉證說明，難認可採。從而，原告請求被告給
24 付自108年8月至11月積欠之租金3萬3,600元（計算式：8,
25 400元 $\times$ 4=3萬3,600元），應屬有據。

26 (二) 原告請求108年8、9月之影印費7,582元部分：

27 原告主張被告尚積欠108年8、9月之影印費合計7,582元
28 （3,844元+3,738元=7,582元）等語，業據提出費用明
29 細表為證（見司促卷第23至25頁）。被告固辯稱：8月份
30 即已遷離系爭房屋，為何仍有108年9月份之影印費產生云
31 云。然原告主張影印費用係因當月計算納入下個月通知繳

納費用，核與上開費用明細表載明繳費截止日分別為108年8月10日、9月10日相符，是原告上開主張，應為可採。從而，原告請求被告給付遷離系爭房屋前於108年7月、8月使用影印機之影印費7,582元（計算式：3,844元+3,738元=7,582元），應屬有據。

（三）原告請求違約金6,720元部分：

按系爭租約第3條第2項約定：「甲方應於繳款期限前繳納租金，每逾一日應按當月應繳租金費用，加付逾期罰金款百分之一，直至繳清日為止。」。又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。而約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。另按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。再違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（參照最高法院62年台上字第1394號判例意旨）。被告有積欠租金之情事，已如前述，則原告依據上開約定，請求108年8月至11月，每月以20日計算、共4個月之違約罰金6,720元（8,400元×0.02%×20×4=6,720元），雖非無據，然上開違約金之約定核其性質應屬損害賠償額預定性質之違約金，且約定每日以當月應繳租金費用1%計算之

違約金，換算週年利率高達365%，已逾法定週年利率上限20%之規定，顯屬過高，爰予以酌減為每逾1日應加付每期租金0.02%之違約金，故原告得向被告請求108年8月至108年11月租金逾期給付所生之違約金應為134元（計算式：每期租金8,400元 $\times$ 0.02% $\times$ 20天 $\times$ 4=134元，元以下4捨5入）。另此部分屬損害賠償額預定性質之違約金，依上開說明，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，因此，就此部分金額原告併請求加計按週年利率5%計算之遲延利息，自屬無據，不予准許。

（四）按承租人交與出租人押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，例如：租金之給付，租賃關係終了後，租賃物之返還以及遲延返還租賃物所生之損害賠償債務均是。蓋押租金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然得就押租金受償，苟有餘額再返還之。準此，出租人就押租金，負有附停止條件之返還義務，在出租人自己之債權受清償前，不負返還之義務；租賃關係終了，承租人若有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效力。又清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，固為民法第323條前段所明定；至於違約金之性質則與利息不同，民法既無違約金儘先抵充之規定，其抵充之順序，應在原本之後。從而除當事人另有特別約定外，債權人尚難以違約金優先於原本抵充而受清償。基上，被告預繳之押租金1萬6,000元應先抵充租金及影印費，是原告得請求被告給付之租金及影印費合計2萬5,182元（計算式：3萬3,600元+7,582元-1萬6,000元=2萬5,182元），加計違約罰金134元，原告得請求被告給付合計2萬5,316元（計算式：2萬5,182

元+134元=2萬5,316元)。

五、綜上所述，原告依系爭租約法律關係請求被告給付2萬5,316元，及其中2萬5,182元自支付命令聲請狀繕本送達翌日即109年1月8日（見司促卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中華民國 109 年 6 月 9 日
臺北簡易庭 法官 陳家淳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 109 年 6 月 17 日
書記官 蘇炫綺

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 三、民事訴訟法第436條之3第2項：第438條至第445條、第448條
05 至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463
06 條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及
07 第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。