臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第14011號

原　　告　黃柏欽即安樂足養生館

000000000000000000

被　　告　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　張志成

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾玖萬柒仟玖佰壹拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰肆拾元，由被告負擔其中新臺幣參仟肆佰柒拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾玖萬柒仟玖佰壹拾陸元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓及2樓房屋（下稱系爭房屋），營業項目為腳底按摩，每月租金新臺幣（下同）125,000元。自民國109年2月起，新型冠狀病毒肺炎造成國際旅客減少來台，原告乃於同年3月間起停業，被告也好心從3月租金開始減半降成62,500元。嗣原告擔心新型冠狀病毒肺炎可能持續很久，遂於109年3月26日以「提前終止房租書面」(下稱系爭終止函)通知被告終止租約，系爭終止函於同年3月30日送達被告。原告於降租前已將票面金額25萬元之3、4月租金支票交給被告，該租金支票已於同年3月5日兌現。原告提前終止租約，扣除109年3月租金62,500元，及多賠109年4月租金62,500元後，請求被告返還押租金51萬元及溢付之租金125,000元，共計635,000元等語。並聲明：被告應給付原告635,000元。

二、被告則以：原告因疫情影響，於109年3月初提出調降租金之需求，被告本於善意同意降租3個月以協助渡過疫情。原告租用系爭房屋經營安樂足養生館按摩店，並無限制服務對象為國外旅客，且今年國內旅遊相對增加，系爭房屋隔壁之按摩店至今也正常營業中。詎被告於109年3月30日收到原告系爭終止函，依租約之約定，提前終止租約應於3個月前書面通知，並應給付2個月租金之違約賠償，因此原告應給付被告至109年6月30日止之租金及提前終止租約違約金，51萬元押租金扣除提前終止租約違約金25萬元、原告未付之109年5月份租金125,000元、109年6月份即自109年6月5日起至同年月30日止計算之26日租金108,333元後，被告應退還原告之金額僅26,667元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於108年12月30日簽訂房屋租賃契約書，約定由原告向被告承租系爭房屋1年，租賃期間為自109年1月5日起至110年1月4日止，租金每個月125,000元，租金支付以每2個月為1期，每期於各期首月10日前交付2個月租金，押租金51萬元之事實，為兩造所不爭執，並有原告提出之房屋租賃契約書附卷可佐(見本院卷第15至21頁)，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠系爭租約終止時點及溢付租金金額之認定：

1.查兩造於系爭租約第13條第3款約定：「違約賠償三、經甲乙雙方協議，若乙方（即原告）擬提前解約，應於三個月前以書面通知甲方（即被告），…」，有系爭租約附卷可稽（見本院卷第18頁），兩造間約定若原告擬提前終止租約，須於3個前預行通知，其目的在使被告得從容準備出租與他人，以免受不測之損害。次查，原告於109年3月26日以系爭終止函通知被告終止租約，系爭終止函於同年3月30日送達被告之事實，為兩造所不爭執，並有原告提出之系爭終止函附卷可考（見本院卷第39頁），應解為經過系爭租約第13條第3款所約定之3個月後即109年6月30日發生契約終止之效

力。

2.惟查，原告搬遷完畢後，已於109年5月7日將系爭房屋點交返還被告之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第83頁），堪認原告需給付被告之租金，應係計算至109年5月7日止，而非計算至109年6月30日止。再查，原告於109年3月10日下午3時詢問被告因疫情影響可否自同年3月15日起3個月房租降成62,500元，被告隨即於同日下午3時1分表示同意之事實，有兩造間Line通訊軟體對話紀錄在卷可證（見本院卷第29至31頁），堪認兩造係合意將系爭房屋自109年3月15日起至同年6月14日止之租金降低為每月62,500元。則原告自109年3月5日起至同年3月14日止之租金為41,667元（125,000元÷30日×10日＝41,667元，元以下4捨5入），原告自109年3月15日起至同年4月14日租金為62,500元，原告自109年4月15日起至同年5月7日止之租金為47,917元（62,500元÷30日×23日＝47,917元，元以下4捨5入），故原告自109年3月5日起至同年5月7日起應給付被告之租金為共計152,084元(41,667＋62,500＋47,917＝152,084)。又查，原告主張其於降租前已將票面金額25萬元之3、4月租金支票交給被告，該租金支票已於同年3月5日兌現之事實，亦為被告所不爭執，則原告已付自109年3月5日起之租金25萬元，扣除其自109年3月5日起至同年5月7日止應給付被告之租金152,084元後，尚有餘額97,916元（250,000－152,084＝97,916），原告自得請求被告返還溢付之租金97,916元。

㈡被告應返還押租金之金額：

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。本件兩造於系爭租約第13條第3款約定：「違約賠償三、經甲乙雙方協議，若乙方（即原告）擬提前解約，應於三個月前以書面通知甲方（即被告），並取得甲方書面同意後方可終止合約，並賠償貳個月之租金給對方作為違約金。」（見本院卷第18

頁），係約定租賃期間內承租人提前終止租約時，應賠償出租人2個月租金作為違約金，依民法第250條第1項、第2項前段之規定，即應視為損害賠償總額預定性之違約金。又查，原告於109年3月26日以系爭終止函通知被告終止租約，系爭終止函於同年3月30日送達被告之事實，已如前述，則依系爭租約第13條第3款約定之約定，被告自得依上開約定請求原告給付相當於2個月租金之違約金。

2. 然按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251條、第252條有明文規定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。本件兩造系爭租約所約定之租賃期間為自109年1月5日起至110年1月4日止（見本院卷第15頁），租金每個月125,000元，因新型冠狀病毒肺炎疫情影響，兩造合意自109年3月15日起降租3個月為每月62,500元，原告於109年3月26日以系爭終止函通知被告終止租約，系爭終止函於同年3月30日送達被告，原告於109年5月7日搬遷完畢將系爭房屋點交返還被告，並斟酌社會經濟狀況、原告已履行租賃契約期間、被告已收取之租金、被告所受損害等一切情狀，認本件原告提前終止契約應賠償被告相當於2個月租金之違約金尚屬過高，應予酌減為11萬元為適當。

3. 復按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例意旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務

不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。本件兩造間系爭租約既已終止，且原告已於109年5月7日搬遷完畢將系爭房屋點交返還被告，則押租金51萬元，抵充違約金11萬元後，仍有餘額40萬元，是被告尚應返還原告之押租金為40萬元。

㈢綜上所述，原告得請求被告返還溢付租金97,916元、押租金40萬元，共計497,916元，原告逾此範圍之請求，即屬無據。

五、從而，原告請求被告給付原告497,916元之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、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、第392條第2項，判決如主文。

九、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　　11　　月　　10　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	6,940元	
合　　計	6,940元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　劉英芬