

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第16599號

原告 佑晨精品服飾即房芯佑

訴訟代理人 簡偉倫

被告 酷客文化有限公司

法定代理人 盧可明

上列當事人間請求酌減違約金事件，於中華民國111年4月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十年八月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件兩造合意以本院為管轄法院，有原告提出之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第15條在卷可參，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

貳、實體方面

一、原告主張：原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋），兩造簽訂系爭租約，約定租賃期間自民國109年9月1日起至111年12月9日止共2年3月9日（其中109年9月1日起至同年月30日止為裝潢免租期），租金每月新臺幣（下同）8萬元，原告並交付保證金24萬元（下稱系爭保證金）予被告。系爭租約簽訂時雖在新冠肺炎疫情期間，但斯時近乎零確診狀態，詎自110年5月

01 後，疫情嚴峻，政府頒布三級警戒，致原告收入銳減、嚴重
02 虧損，只能暫停營業，又因請求被告調降租金遭拒，原告遂
03 於110年6月26日、28日分別以簡訊及存證信函通知被告，將
04 提前於110年6月30日終止系爭租約，並於同年月29日交還系
05 爭房屋予被告。依106年1月1日施行之「房屋租賃定型化契
06 約應記載及不得記載事項」及109年9月1日施行之「住宅租
07 賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，押金不得逾2
08 個月租金總額，且提前終止租約之違約金最高不得超過1個
09 月租金額。被告以系爭租約第3條第2款及第4條約定，沒收
10 全數保證金（即3個月租金之保證金24萬元）作為中途解約
11 之賠償，顯屬過高而有失公允，依一般租賃實務、社會經濟
12 狀況及疫情狀況，應酌減為相當於1個月租金之8萬元為適
13 當，依民法第227條之2第1項、第252條規定，請求依法酌減
14 違約金，並依不當得利之法律關係，請求被告返還16萬元。
15 並聲明：被告應給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 二、被告方面

18 （一）系爭租約截至原告遷出系爭房屋前，原告仍短付110年6月
19 底前之租金2萬元，被告自得於保證金內抵扣，故被告實
20 收系爭保證金餘額僅有22萬元。

21 （二）本件並不適用情事變更原則及民法第252條規定

22 1. 新冠肺炎疫情於109年年初全球爆發，臺灣本土於109年
23 間已有數起群聚感染，為眾所周知之事實。原告為從事
24 服飾業之商號，其以「B with U佑晨精品服飾」作為行
25 銷之商標或商業名稱，除於臺北東區設有「統領門市」、
26 「忠孝門市」等實體門市通路外，並有從事網路
27 之線上行銷及銷售，銷售對象遍及國內、新港澳及中
28 國，足見原告並非一般消費之自然人，於締約時並未居
29 於經濟上弱勢之地位，就系爭租約之期間、繳付方式及
30 違約之效果均非無磋商餘地，系爭租約乃原告經過深思
31 熟慮並考量自己履約之意願、經濟能力後，始於系爭租

約上簽名用印，故原告應對其進行商業活動風險判斷結果負責。且原告為服飾業，所受新冠疫情之影響，與餐飲業無從相比，難認原告營收損失與疫情有相當因果關係。又新冠肺炎疫情對各行業均有衝擊，系爭房屋遭原告中途退租後，遲無新承租人接手而使被告喪失早先之潛在締約機會，若單方給予原告優惠利益，無異對被告造成損害，顯對被告不公，原告不得主張系爭契約因情事變更而應酌減給付。原告復未提出其他證據證明系爭租約簽立後確有情事變更致顯失公平情事，自不得適用民法第227條之2第1項規定。

2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」乃內政部依消費者保護法第17條第1項規定公告之定型化契約，並適用於租賃物為住宅之消費關係。然原告承租系爭房屋作為營業門市營利使用，並非住宅用途，兩造間亦非消費關係，不適用前開定型化契約。況該定型化契約第14條規定仍容許消費關係雙方得選擇於期限屆滿前是否任意終止租約，僅於約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金，並無原告主張之「租賃實務上押金之金額不得逾2個月租金總額」、「提前終止租約之違約金最高不得超過1個月租金額」之情事。

3. 又系爭租約第4條約定雖使用「沒收保證金全數」作為賠償之費用等文字，但實質上等同容認承租人（原告）得於支付出租人（被告）相當之金額之代價下而消滅系爭租約，核屬「解約金」性質；且因系爭租約為繼續性契約，故應為終止權之代價，並非違約金，自不適用民法第252條規定。況原告亦未舉證證明兩造約定之違約金額有何過高而顯失公平之情事。再原告於租賃期間若要解除系爭租約，應於3個月前通知，原告於110年6月當月才通知，則被告自110年7月起至111年12月9日止，

01 受有損失145萬2,390元。

02 (三)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、原告主張其向被告承租系爭房屋，兩造並簽訂系爭租約，約
04 定租賃期間自109年9月1日起至111年12月9日止共2年3月9日
05 (其中109年9月1日至30日為裝潢免租期)，租金每月8萬
06 元，原告並交付保證金24萬元予被告。嗣原告於110年6月26
07 日、28日分別以簡訊及存證信函通知被告，將提前於110年6
08 月30日終止系爭租約，原告並於同年月29日交還系爭房屋予
09 被告之事實，業據其提出房屋租賃契約書、訂金收據、南港
10 郵局408號存證信函暨回執等件為證(見本院卷第17至25
11 頁)，並為被告所不爭執，堪信為真實。又被告抗辯原告尚
12 積欠其110年6月租金2萬元之事實，亦為原告所不爭執，同
13 堪信為真實。

14 四、本院得心證之理由

15 (一)按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
16 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
17 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
18 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
19 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
20 行債務所生損害之賠償總額」，民法第250條定有明文。
21 查系爭租約第3條第2款、第4條分別約定「保證金：新台
22 幣貳拾肆萬元整，為保證本契約各條款之切實遵守與履
23 行，乙方應於簽約同時交付甲方(現金或本票保證票)租
24 約保證金。於租約期滿或終止時遷讓交還房屋…及交還使
25 用標的物並扣除乙方一切應繳費用及債務，於履行本約全
26 部義務後，憑原繳付款項之收據由甲方無息返還之。」、
27 「乙方於契約期滿前，不得中途解約，否則乙方除應清償
28 已使用之管理費及應分攤之費用外，甲方並得沒收保證金
29 全數及所有預收租金作為賠償之費用，乙方不得異議。」
30 據此文義，尚難認兩造有以沒收保證金作為保留終止權之
31 代價，應認原告違反「不得中途解約(應為終止之意)」

之契約義務，被告所得沒收保證金及預收租金作為賠償，核屬違約金之性質。

(二) 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條定有明文。又按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查系爭租約租賃期間自109年9月1日起至111年12月9日止，原告於租賃期間之110年6月30日終止契約，依系爭租約第4條之約定，被告固得沒收全數保證金。惟查原告主張其於109年8月間訂約時因新冠肺炎疫情控制得當，尚有相當收入，惟自110年5月下旬，疫情嚴峻，政府開始實施三級警戒期間，原告服飾業虧損嚴重，信用卡部分已無任何收入，被告收取24萬元（相當於3個月租金）之保證金作為違約金顯有過高之事實，業據其提出中國信託商業銀行特約商店請款成功明細申請書及明細表為證（查詢日期為109年11月1日至110年6月30日，見本院卷第87至97頁），觀諸該明細表可知，109年11、12月之營業額分別為111,051元、306,031元，110年1、2月之營業額分別減少為32,800元、66,159元，110年3、4月之營業額分別增加至210,718元、215,290元，而於109年5月之前半個月營業額為98,592元，109年5月16日以後則無營業金額。本院審酌原告簽訂系爭租約時及其後數月疫情尚非嚴峻，原告仍有相當盈收，然中央流行疫情指揮中心於110年5月中旬因應急速竄升之確診病例數，於110年5月11日宣布全國新冠肺炎疫情警戒提升至第二級，再於同年5月19日宣布全國提升為第三級，限制人流進出公共場所，顯然降低消費者消費之動機及意願，造成民生經濟交易大幅衰退，原告固為服飾業，仍受有相當影響。並考量被告在原告返還系爭房屋後尚得出租他人使用收益，惟短時間確有不易尋得

01 合適承租者，亦受有損失等情，認此違約金應予酌減為按
02 半數計算即12萬元為適當，則被告尚應返還餘額12萬元，
03 並扣除原告所積欠110年6月租金2萬元，被告應返還其已
04 沒收之保證金數額為10萬元。

05 (三) 至原告主張之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事
06 項」係內政部依據消費者保護法第17條第1項規定，於105
07 年6月23日公告，並於106年1月1日施行，嗣修正名稱「住
08 宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並自109年9
09 月1日生效。而依內政部公告修正之住宅租賃契約書範本
10 所載，其簽約注意事項第1條適用範圍已明定此範本之租
11 賃標的用途，係由承租人供作「居住」使用，自與本件作
12 為店面營業使用不符，原告以上述規定主張應以1個月計
13 算違約金，洵非有據。

14 (四) 另按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原
15 有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變
16 更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又
17 欲為此項增減給付之當事人，應訴求法院為增減給付之形
18 成判決而後可，非謂當事人逕向相對人為增減之意思表
19 示，即生增減給付之效力，如非經法院為形成判決者，仍
20 應按原約定而為給付。查本件原告尚未取得法院為增減給
21 付之確定形成判決，原告依此項規定請求減少給付並依不
22 當得利之法律關係訴請被告返還保證金，為無可採。

23 五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告10萬
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月29日，見本院卷
25 第33頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
26 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
28 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

29 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
30 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
31 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣

告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、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所示金額。

中 華 民 國 111 年 5 月 17 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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 111 年 5 月 17 日

書記官 陳怡如

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,660元	
合 計	1,660元	