

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第9876號

原告 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 傅詩琦

被告 延信企業有限公司

法定代理人 白健明

上列當事人間請求給付費用事件，本院於民國112年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣130,000元，及自民國111年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之16計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,330元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣130,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件兩造合意以本院為管轄法院，有原告提出租賃契約第13條在卷可稽，依民事訴訟法第24條規定，本院有管轄權，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告前向被告承租門牌號碼臺中市○區○○路0段000○00○000○00號、文昌東一街286號1樓之房屋（下稱系爭租賃物）做為原告經營文津門市營業使用，並與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期

間自民國108年4月1日起至114年3月13日止，原告依約繳付被告保證金新臺幣（下同）130,000元。嗣於租賃期間內，因系爭租賃物遭拍賣，而於111年6月15日變更所有權人為訴外人生石有限公司，原告遂與生石有限公司簽訂租約，繼續使用系爭租賃物，並依系爭租約第7條第8項約定通知被告終止系爭租約，並請求被告返還保證金。但被告置之不理，爰依租賃契約之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告130,000元，及自111年6月15日起至清償日止，按日計算1%之違約金。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、原告主張之事實，業據提出系爭租約、保證金收據、原告與生石有限公司重新簽訂之租賃契約、存證信函與回執等件影本為證，而被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，自堪信原告之主張為真正。惟查：

（一）當事人得約定債務人於債務不履行時，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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。準此，除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額。而系爭租約第5條第5項約定「本租賃契約終止或屆期時甲方（即被告）應立即返還保證金，不得以任何理由藉詞拖延。如拖延返還，甲方應自乙方（即原告）拋棄租賃標的物占有日起，每日賠償乙方按保證金總額百分之一計算之違約金」，並未特別約定此違約金係屬懲罰性質之違約金，是依前揭法條之規定，此違約金即應視為損害賠償約定性質之違約金。又約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第252條亦分別定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當

01 事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人
02 可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最
03 高法院95年台上字第1095號裁判要旨可參）。

04 (二)本件原告係於111年12月27日通知被告終止系爭租約，該存
05 證信函於同年12月28日經被告收受，有上開存證信函與回執
06 在卷。而系爭租約上開約定係按日依保證金總額1%計算違
07 約金，即每日1,300元，換算週年利率高達365%，已逾法定
08 週年利率上限16%，然原告未能具體表明其因被告違約情事
09 受有其他之損害，其請求被告按日賠償1,300元之違約金確
10 屬過高，斟酌上開違約金為損害賠償總額預定性質，衡諸原
11 告因被告遲延返還保證金，除受有利息損失外，尚難認有其
12 他損害，且原告並未證明除利息損失外更有何損失，系爭租
13 約約款所定違約金按日依保證金金額之1%計算顯然過高，本
14 院認應酌減至按年依保證金金額之16%（即週年利率16%）計
15 算為適當。

16 (三)綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付130,
17 000元，及自111年12月29日起至清償日止，按週年利率16%
18 計算之違約金，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則
19 無理由，應予駁回。並依職權宣告原告勝訴部分得假執行，
20 及被告得供擔保免為假執行。

21 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
22 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日
24 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
25 法 官 蔡玉雪

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
28 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
29 上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日
31 書記官 陳黎諭

01 計 算 書：

02 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

03 第一審裁判費 1,330元

04 合 計 1,330元