

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9070號

原告 國防部政治作戰局

法定代理人 陳育琳

訴訟代理人 林志宏律師

複代理人 楊翕翱律師

被告 彭銘雄

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣2,280,624元，及自民國113年9月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項假執行。但被告以新臺幣2,280,624元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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。

二、原告主張：被告先後與原告簽訂租賃期間為自民國106年4月1日起至109年3月31日止、109年4月1日起至112年3月31日止、112年4月1日起至113年3月31日止之國防部管有國軍老舊眷村改建完成住宅社區內房屋租賃契約書共3份（下分別稱106年契約書、109年契約書、112年契約書，合稱系爭契約書），由被告向原告承租原告管理之臺北市○○區○○街000巷0弄0號2樓之2建物（下稱系爭建物），約定每月租金分別新臺幣（下同）26,600元、27,286元、28,394元，系爭契約書並均經公證，且均載有「租賃物應由乙方自行使用，惟不得租賃權轉讓他人或由他人使用，如有違反，甲方除得

01 終止租約回收租賃物外，亦得依後述第二項規定罰乙方懲罰
02 性違約金……乙方不自行使用租賃物，而有前項違約情事
03 時，自事實發生之日起，乙方應按其違約日數支付甲方當月
04 租金金額之10倍懲罰性違約金……」之約定。詎料被告竟於
05 系爭契約書存續期間之106年4月1日起至113年3月31日止，
06 將系爭建物轉租予訴外人王永信使用，顯違反上開約定，是
07 被告應按違約日數給付原告懲罰性違約金共計22,806,240元
08 【計算式：(26,600元×10×36個月) + (27,286元×10×36個
09 月) + (28,394元×10×12個月) = 9,576,000元 + 9,822,960
10 元 + 3,407,280元 = 22,806,240元】等情，爰依106年契約
11 書第12條、109年契約書第12條及112年契約書第13條約定提
12 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告22,806,240
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息；(二)如受有利判決，原告願供擔保請准予宣
15 告假執行。

16 三、被告未於言詞辯論期日到場，惟以書狀辯稱：

17 (一)查被告承租系爭建物原係預計就近照顧被告父親及被告父親
18 就醫方便所需，而系爭建物因長期無人使用遭斷水、斷電、
19 斷瓦斯且為空屋，是被告承租系爭建物後須重新裝潢並購買
20 家具、家電等物品，共計花費70餘萬元，然於被告重新裝潢
21 並購置物品完成後，被告父親卻不願入住，被告為減輕損
22 失，而不得不將系爭建物另行出租，又於110年8月間因被告
23 認付出之費用業已遭填補，乃通知王永信之女兒將回收系爭
24 建物自用，並僅出租至111年3月31日止，然王永信於租約到
25 期後卻未依約搬離，被告雖數度連絡王永信及其女兒，卻均
26 遭對方以買屋、斡旋等語搪塞，而因王永信年逾80歲，被告
27 不忍逕行驅離而一再容忍，因而衍生本起事故。

28 (二)是以，就兩造於106年4月1日至113年3月31日期間先後簽訂
29 系爭契約書，由被告向原告承租系爭建物，且被告於系爭契
30 約書存續期間將系爭建物轉租予王永信等情均不爭執，然被
31 告一開始確係基於自用而向原告承租系爭建物，且被告從無

01 未繳或遲繳租金之情形，是本件原告並未因被告轉租之事實
02 而受有任何實際損害可言，則系爭契約書就被告應按違約日
03 數依當月租金金額10倍計罰懲罰性違約金之約定，顯然過高
04 至不合理之情況，是請依民法第252條規定酌減至相當數
05 額。

06 (三)又依民法第126條及系爭契約書之約定，應可認違約金同屬
07 於相當於租金之定期給付債權，故請求權因5年間不行使而
08 消滅，原告請求超過5年之違約金請求權即因罹於時效而消
09 滅，亦應駁回此部分之請求等語。

10 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
11 宣告免為假執行。

12 四、得心證之理由：

13 (一)經查，原告主張兩造訂有系爭契約書，由被告向原告承
14 租原告管理之系爭建物，約定每月租金分別26,600元、27,2
15 86元、28,394元，系爭契約書均經公證，被告於系爭契約書
16 存續期間之106年4月1日起至113年3月31日止，將系爭建物
17 轉租予王永信使用等情，業據提出系爭契約書、公證書、建
18 物登記第二類謄本、被告與王永信間之租賃續約同意書、本
19 院113年5月7日執行命令等件為證（見本院卷第15至79
20 頁），且經本院依聲請及職權調閱本院112年度北訴字第69
21 號、113年度司執字第17186號卷宗核對無訛，並為被告所不
22 爭執，此部分主張堪信屬實。

23 (二)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；再
24 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額；民法第
25 250條第1項、第252條亦有規定。至於當事人約定之違約金
26 是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受
27 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
28 益為衡量標準。若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，
29 法院自得依職權酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預
30 定性違約金而異；而違約金之約定，乃基於個人自主意思之
31 發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸

01 契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人
02 對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所
03 約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義
04 等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當
05 事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院82年
06 度台上字第2529號、102年度台上字第1606號、113年度台上
07 字第981號判決意旨參照）。經查，106年契約書第12條、10
08 9年契約書第12條及112年契約書第13條固均約定「租賃物應
09 由乙方自行使用，惟不得租賃權轉讓他人或由他人使用，如
10 有違反，甲方除得終止租約收回租賃物外，亦得依後述第二
11 項規定計罰乙方懲罰性違約金……乙方不自行使用租賃物，
12 而有前述違約情事者，自事實發生之日起，乙方應按其違約
13 日數支付甲方當月租金金額之10倍懲罰性違約金……」，而
14 被告確有前開違法轉租之違約情事，業如前述，則原告依10
15 6年契約書第12條、109年契約書第12條及112年契約書第13
16 條約定請求被告給付違約金，應予准許，且上開約定之性質
17 屬懲罰性違約金。然依前開意旨，審酌就被告請求王永信遷
18 讓系爭建物之強制執行事件係至113年6月18日始執行完畢，
19 且系爭建物內尚有存有王永信之廢棄物而待前開執行程序債
20 權人即被告處理乙節，兼衡一般客觀事實、社會經濟狀況、
21 當事人所受損害及違約情狀等情，足認106年契約書第12
22 條、109年契約書第12條及112年契約書第13條等關於當月租
23 金金額之10倍之懲罰違約金數額確屬過高，另衡酌系爭契約
24 書關於租金、租期等一切情事，認原告得請求之違約金應酌
25 減為每月租金之1倍即26,600元、27,286元、28,394元為適
26 當。從而，原告得請求被告給付之違約金，經酌減後共計2,
27 280,624元【計算式：(26,600元×36個月) + (27,286元×3
28 6個月) + (28,394元×12個月) = 22,806,24元】，逾此部
29 分之請求，則屬無據。

30 (三)至被告雖抗辯原告請求超過5年之違約金請求權因罹於時效
31 而消滅而應駁回此部分請求等語，然違約金於債務人給付遲

01 延時，債權人始得請求給付，並非基於一定法律關係而定期
02 反覆發生之債權，自非民法第126條所定定期給付債權，應
03 適用一般消滅時效15年之規定（最高法院104年度台上字第2
04 248號、104年度台上字第79號判決要旨、臺灣高等法院暨所
05 屬法院106年法律座談會民事類提案第1號研討結果參照），
06 是被告上開所辯，自屬無據。

07 五、綜上所述，原告依106年契約書第12條、109年契約書第12條
08 及112年契約書第13條約定，請求被告給付2,280,624元，及
09 自起訴狀繕本送達翌日即113年9月24日起（見本院卷第85
10 頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
11 應予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁
12 回。

13 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
15 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
16 預供擔保，得免為假執行。至原告聲請宣告假執行，僅為促
17 使本院依職權發動，自無庸為准駁之諭知，併予敘明。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

22 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

23 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
24 1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

26 書記官 陳韻宇