

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第6861號

原告 天下網路科技股份有限公司

法定代理人 吳舜華

訴訟代理人 詹榮金

被告 曹其泓

訴訟代理人 張義群律師

上列當事人間請求履行租賃契約事件，本院於民國114年9月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6萬4,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1萬7,061元，其中新臺幣1,500元由被告負擔，
被告應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之5計
算之利息，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6萬4,000元預
供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序方面：

本件原告起訴，訴之聲明第1項請求被告將門牌號碼臺北市
○○區○○路0段000號9樓之9房屋（下稱系爭房屋）交付予
原告占有使用，並協助原告完成實際入住程序，訴之聲明第
2項請求確認兩造間就系爭房屋租賃關係存在，訴之聲明第3
項原請求被告給付原告新臺幣（下同）11萬9,000元（見本
院卷第9頁、第63頁、第108頁），於訴訟進行中，訴之聲明
第3項變更為請求被告給付原告16萬8,478元（見本院卷第
124頁、第148頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所
許，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
03 由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本
04 件歷次言詞辯論筆錄。

05 二、得心證之理由：

06 (一)經查，兩造於114年6月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
07 租約），約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自114
08 年7月1日起3年，每月租金3萬2,000元，押租保證金6萬
09 4,000元，兩造並於租賃契約書附約（下稱系爭附約）第4條
10 約定：「4. …出租人若是無法於114年7月1日交屋，承租人
11 同意交屋日期得延長至114年7月31日。」；兩造另行約定延
12 後起租日期預定於114年7月9日交屋；被告於114年7月8日以
13 通訊軟體Line通知原告終止系爭租約；被告於114年8月19日
14 以存證信函通知原告終止系爭租約，該存證信函於同日送達
15 原告等情，業據兩造陳述綦詳，並有原告提出之系爭租約、
16 系爭附約、通訊軟體Line對話截圖、存證信函附卷可考（見
17 本院卷第15至23頁、第29頁、第118至120頁），且為兩造所
18 不爭執，堪信為真實。

19 (二)原告訴之聲明第1項、第2項部分，為無理由：

20 查兩造間系爭租約第8條第2項約定：「租賃期滿前，如任一
21 方擬提前終止契約時，應於一個月以前以書面通知他方，擬終
22 止之一方應支付相當於二個月租金之違約金，除另有約定
23 外，甲方應返還押租保證金；乙方應將房屋依原狀交還甲
24 方。」（見本院卷第17頁），又兩造間系爭附約第6條約
25 定：「承租人於簽約時交付出租人新台幣64,000元正以作為
26 本契約之保證金，若出租人無法如期交屋，或是違約不出租
27 此租賃物時，出租人須退還承租人以上保證金，并另外支付
28 承租人同額之違約金。」（見本院卷第23頁），足認兩造間
29 有保留終止權之約定，則被告行使約定之終止權，於114年7
30 月8日以通訊軟體Line通知原告終止系爭租約，應屬合法，
31 已生終止契約之效力。從而，原告訴之聲明第1項請求被告

01 將系爭房屋交付原告占有使用並協助原告完成實際入住程
02 序，及訴之聲明第2項請求確認兩造間就系爭房屋租賃關係
03 存在，應屬無據，不應准許。

04 (三)原告訴之聲明第3項請求被告給付16萬8,478元部分，為一部
05 有理由、一部無理由：

06 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
07 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
08 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
09 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
10 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
11 之賠償總額。民法第250條第1項、第2項定有明文。又按違
12 約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質
13 者，違約金如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人
14 除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延
15 利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視
16 為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請
17 求遲延利息賠償損害；違約金係於債務不履行時，由債務人
18 支付之金錢或其他給付，以確保債務履行為目的，其性質有
19 屬於懲罰性違約金或屬賠償金額預定性違約金，前者於債務
20 人不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行
21 債務或債務不履行之損害賠償，後者則以違約為債務不履行
22 所生之損害賠償總額，當事人約定之違約金究屬何性質，應
23 依當事人訂約旨意審認之，如當事人未另為訂定，依民法第
24 250條第2項前段規定，視為損害賠償總額預定性之違約金（
25 最高法院62年台上字第1394號判例、90年度台上字第1754號
26 判決意旨參照）。

27 2. 本件原告主張：原告向第三人承租門牌號碼臺北市○○區
28 ○○路0段000號9樓之6房屋（下稱A屋）已多年，每月租金6
29 萬5,000元，A屋面積66.53坪，管理費每月4,657元，系爭房
30 屋面積23.83坪，管理費每月1,668元，因被告違約未於114
31 年7月9日交屋，原告仍需留用舊址A屋，機房設備無法移轉

01 至系爭房屋，致原告必須持續租用機房機櫃與頻寬，故被告
02 應賠償原告114年7月房租差額損失2萬2,000元、8月及9月房
03 租差額損失各3萬3,000元、8月及9月管理費差額損失各
04 2,989元、9月機房費用1萬0,500元，並應依系爭附約第6條
05 給付原告違約金6萬4,000元，共計16萬8,478元等語，但被
06 告對原告所主張房租差額、管理費差額、9月機房費用等損
07 害有爭執。查，兩造間所訂系爭租約第8條第2項約定：「租
08 賃期滿前，如任一方擬提前終止契約時，應於一個月前以書
09 面通知他方，擬終止之一方應支付相當於二個月租金之違約
10 金，除另有約定外，甲方應返還押租保證金；乙方應將房屋
11 依原狀交還甲方。」、系爭附約第6條約定：「承租人於簽
12 約時交付出租人新台幣64,000元正以作為本契約之保證金，
13 若出租人無法如期交屋，或是違約不出租此租賃物時，出租
14 人須退還承租人以上保證金，并另外支付承租人同額之違約
15 金。」，此有原告提出之系爭租約、系爭附約在卷可稽（見
16 本院卷第17頁、第23頁），而本件被告行使約定之終止權，
17 於114年7月8日合法終止系爭租約，已如前述，核屬系爭附
18 約第6條所約定違約不出租系爭房屋之情形，則原告依系爭
19 附約第6條之約定，請求被告給付違約金6萬4,000元，應屬
20 有據。然因兩造間就上述違約金之性質未另為約定，依上開
21 規定及說明，自屬損害賠償金額預定性違約金，應視為就因
22 被告違約不出租系爭房屋所生之損害，業已依契約預定其賠
23 償總額為6萬4,000元，原告自不得另請求賠償房租差額
24 88,000元、管理費差額5,978元、機房費用1萬0,500元等損
25 害。是原告請求被告賠償違約金6萬4,000元之範圍內，應予
26 准許，超過部分則屬無據，不應准許。

27 三、綜上所述，原告請求被告給付原告違約金6萬4,000元之範圍
28 內，為有理由，應予准許。至原告逾此部分所為之請求，均
29 為無理由，應予駁回。

30 四、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
31 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規

01 定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規
02 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

03 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
04 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
05 附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
07 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
08 額。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日
10 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
11 法 官 羅富美

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○
14 路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
15 本）。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日
17 書記官 陳鳳嚶

18 計 算 書：

19 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
20 第一審裁判費	17,061元	
21 合 計	17,061元	