臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北小字第4360號

原　　告　震旦開發股份有限公司
法定代理人　廖慶章
訴訟代理人　黃彰玲
複代理人　陳美鳳
被　　告　杰誠資產管理有限公司
兼法定代理人　劉先鵬

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣參萬玖仟伍佰玖拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告連帶負擔新臺幣肆佰貳拾陸元，餘新臺幣伍佰柒拾肆元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參萬玖仟伍佰玖拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按小額事件當事人之一造為法人或商人者，於其預定用於同類契約之條款，約定債務履行地或以合意定第一審管轄法院時，不適用第12條或第24條之規定。但兩造均為法人或商人者，不在此限。民事訴訟法第436條之9定有明文。經查，依被告杰誠資產管理有限公司（下稱杰誠公司）、與原告、訴外人震旦行股份有限公司（下稱震旦行公司）、鼎雄資產管理有限公司（下稱鼎雄公司）所共同簽訂之租賃移轉協議書（下稱系爭協議書）第4條約定：「因本協議書所收之訴訟，立書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。」，兩造合意以本院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：訴外人鼎雄公司與原告及震旦行公司前簽訂營業型租賃契約書（下稱系爭契約），約定由鼎雄公司向原告承租如附表所示之機器（下稱系爭機器），並約定租賃期間自民國105年11月1日起至110年10月31日止， 共60期，每月租金新臺幣（下同）3,000元。 原告並已依約將系爭機器安置妥當並交付予被告鼎雄公司使用。嗣鼎雄公司、被告杰誠公司與原告及震旦行公司共同簽訂系爭協議書，約定鼎雄公司就系爭租約之全部權利義務自107年4月1 日起移轉予被告杰誠公司。詎被告杰誠公司自108年4月即第30期起即未依約繳付租金，迭經催討未果。嗣經原告於108年4月16日以臺北光復郵局第000366號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告杰誠公司給付，均未獲置理。故依系爭契約第5條第1項第1款之約定，被告杰誠公司積欠租金，經書面定期催告給付仍不履行，系爭契約即提前終止。縱認系爭契約並未提前終止，原告爰以起訴狀繕本之送達向被告杰誠公司為終止系爭契約之意思表示。另系爭契約第6條第1項之約定，被告杰誠公司為法人，其依系爭契約所生之債務，應由其簽立系爭協議書約時之負責人即被告劉先鵬負連帶責任。為此，爰依系爭契約及系爭協議書之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告9萬3,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率8%計算之遲延利息。

二、被告則以：於系爭協議書用印者為被告之前身即杰誠土地開發有限公司，其後公司重組變更為杰誠公司即被告，兩者並不相同。又被告並未取得系爭契約，不瞭解契約內容有關違約金之約定，原告請求未到期之租金違約金部分並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按系爭契約第5條第1項第1款約定：「 積欠壹期（含）以上租金或壹期（含）以上計張費用，經書面定期催告給付仍不履行，本契約提前終止。」、第5條第2項約定：「本

契約因可歸責於承租人（即被告杰誠公司）之事由而提前終止時，承租人並應給付相當於未到期租金總額之違約金予出租人（即原告）…。」。系爭協議書第1條約定：「原租約（即系爭契約）之原承租人（即鼎雄公司）權利義務，自西元2018年4月1日起全部移轉新承租人（即被告杰誠公司）…。」，經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭契約、租賃標的物交付驗收證明書、系爭協議書、租金明細表、系爭存證信函、收件回執及退件信封等件為證（見本院卷第13至25頁））。被告固辯稱於系爭協議書用印者為被告之前身即杰誠土地開發有限公司而非被告杰誠公司，且不清楚系爭契約關於違約金之規定云云。惟觀諸系爭協議書內容，新承租人欄位載明為被告杰誠公司，且統一編號亦更正為00000000即被告杰誠公司之統一編號，其上並由杰誠公司之負責人即被告劉先鵬蓋印，被告亦自承係由杰誠公司使用系爭機器，且每個月均有繳付租金等語（檢本院卷第69頁、第73頁），堪認系爭協議書係由被告劉先鵬代表被告杰誠公司所簽立，依上開約定，系爭契約之權利義務關係已由被告承受，而被告辯稱不瞭解系爭契約關於違約金之內容云云，亦未能舉證以實其說，且不論被告是否取得系爭契約，並無礙系爭契約對被告所生之效力，被告上開所辯，均無可採。而被告杰誠公司既有積欠1期以上租金情事，經原告以系爭存證信函催告被告杰誠公司於函到3日內給付，而被告杰誠公司已於108年4月16日收受（見本院卷第24頁），是兩造間之系爭契約已於108年4月19日發生終止之效力，則原告依據上開約定請求被告清償未到期之租金即違約金，即屬有據。

（二）又關於原告請求被告杰誠公司賠償未到期（即第30期至第60期）租金總額之違約金計9萬3,000元（計算式：3,000元x 31期＝9萬3,000元）部分。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條著有明文。 違約金之酌減是否相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當

事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（參照最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915號判例意旨）。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（參照最高法院79年台上字第1612號判例意旨）。另違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外， 固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（參照最高法院62年台上字第1394號判例意旨）。依系爭租約性質及目的以觀，原告所重視者實為租金之收取，並藉以攤提租賃物之成本及獲得預期之利潤，故被告杰誠公司如違反系爭契約，致原告請求違約金，尚非法所不許。然本院審酌本件系爭契約租期長達5年，未到期期數之比例約52%，認為原告以相當於未到期租金計算之違約金合計9萬3,000元，顯然過高，殊非公允，爰參酌財政部網站公布之影印機出租業同業利潤標準，「毛利率69」、「費用率39」、「淨利率30」， 認定每期違約金應以租金金額之30/69（即淨利率佔毛利率之百分比）計算為妥適。而本件系爭租約終止之日期為108年4月19日，業如上述，則原告得請求之未到期租金即違約金，應以3萬9,593元【計算式：自108年4月20日起至110年10月31日止，共計30個月又11日，3,000元×(30＋11/31) x 30/69＝3萬9,593元，元以下4捨5入 】為適當。另此部分屬損害賠償額預定性質之違約金，依上開說明，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，因此，就此部分金額原告併請求加計按週年利率8%計算之遲延利息，自屬無據，不予准許。

（三）又系爭契約第6條第1項約定：「承租人如為法人…，其依本契約所生之債務，負責人同意連帶負責。…」，系爭協議書第1條約定：「…新承租人如為法人， 其負責人願就租賃關係移轉後及本協議書所生之債務負連帶責任。」，則原告請求被告劉先鵬就前開債務應負連帶責任，應屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約及系爭協議書法律關係請求被告連帶給付3萬9,593元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決， 依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定， 依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、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第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（ 臺北市○○區○○○路○段○○○巷○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　　109　　年　　1　　月　　7　　日

書記官　蘇炫綺

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

附表：

編號	產品名稱	數量
一	SHARP M-SH-MX2010U 20CPM數位彩色影印機（機號：0000000X	1
二	SHARP S-SH-RP00 0000U雙面自動送稿機	1
三	SHARP S-SH-DE12 2010N/2010U/2 310U單紙匣鐵桌	1
四	SHARP S-SH-FX00 0000U/2314N傳真套件	1
五	KONICA MINOLTA/S-PC-102 C450單層紙匣	1