臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第6415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　劉祐伸
被　　告　陳奕廷

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國108 年6 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬捌仟參佰零壹元，及自民國一百零八年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬捌仟參佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件依兩造間房屋租賃契約書（下稱系爭契約）第十八條第1 項約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院，則依上開規定，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查本件原告起訴時聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）11萬9,070 元，及自台北西松郵局存證號碼第1782號存證信函送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第8 頁）。嗣訴狀送達後，將上開聲明第㈡項撤回，並變更聲明為：被告應給付原告11萬9,070 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院卷第77頁）。經核原告所為上開訴之變更，係屬

減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

三、末按被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國106年9月22日簽訂系爭契約，由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○號1樓部分房屋（下稱系爭房屋）作為營業之用，租賃期間自106年10月1日起至108年6月30日止，每月租金2萬7,000元。然被告於106年11月至107年3月間，因未遵期給付租金，依系爭契約約定，逾期1日應按日給付租金1％之違約金，各期租金逾期日數共計241日，積欠原告違約金6萬5,070元（計算式：2萬7,000元x 1％x 241天＝6萬5,070元）。嗣被告又未給付原告107年9月至11月之租金共計8萬1,000元，且未提前告知原告即逕自將物品搬離系爭房屋，依系爭契約第十二條第4項之約定，需賠償原告相當於1個月租金之違約金2萬7,000元，被告另有將租賃權轉讓他人之情事，違反系爭契約第八條第3項之規定，原告乃依系爭契約第十五條第1款、第2款之約定，於107年12月1日終止系爭契約。前揭被告應給付之違約金及租金再扣除被告繳納之保證金5萬4,000元後，被告尚積欠原告11萬9,070元（計算式：6萬5,070元＋8萬1,000元＋2萬7,000元－5萬4,000元＝11萬9,070元），經原告屢次催討，均未獲置理，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告11萬9,070元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張兩造簽訂系爭契約，由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自106年10月1日起至108年6月30日止，被告並

已給付原告保證金5萬4,000元，且應按月於每月1日前給付原告租金2萬7,000元，惟被告未遵期給付106年11月至107年3月之租金，各期租金逾期天數共計241日，且迄未給付107年9月至同年11月之租金共計8萬1,000元，原告最終以被告遲付租金總額達2個月之金額，經限期催告仍不清償，且有將系爭契約之權利義務轉讓第三人而違反系爭契約第八條第3項約定之情事，依系爭契約第十五條第1款、第2款之約定，於107年12月1日終止系爭契約等情，業據原告提出系爭契約、存證信函暨回執、106年11月至107年3月租金逾期給付日數整理表等件為證（見本院卷第11至30、64至67、71頁），又本件之起訴狀繕本及本院之言詞辯論通知書均已於相當時期合法送達通知被告，被告既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，是原告前揭主張，自堪信為真實。

㈡茲就原告各項請求，分述如下：

1.107年9月至同年11月租金：

被告迄未給付原告107年9月至同年11月之租金，已如前述，故原告依系爭契約第四條第1項之約定，請求被告給付此段期間之租金共計8萬1,000元（計算式：月租2萬7,000元x3個月＝8萬1,000元），應屬正當。

2.106年11月至107年3月租金逾期給付所生之懲罰性違約金：

⑴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。再按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，最高法院79年台上字第1612號著有判例可資參照。另按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受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益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，

倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

⑵查被告遲延給付106年11月至107年3月之租金，各期租金逾期日數共計241日乙節，業經認定如前，又按系爭契約第四條第3項約定：「第一期租金應於訂約之同時繳付，以後各期租金於每月01日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕，若未依限繳付者，每逾一日應加付每期租金百分之一之懲罰性違約金。」（見本院卷第11頁），故原告依該約定，請求被告給付106年11月至107年3月租金逾期給付所生之違約金，雖非無據，惟每日1％計算之懲罰性違約金，換算週年利率高達365％，已逾法定週年利率上限20％之規定，顯屬過高，爰予以酌減為每逾1日應加付每期租金0.02％之懲罰性違約金，故原告得向被告請求106年11月至107年3月租金逾期給付所生之違約金應為1,301元（計算式：每期租金2萬7,000元x 0.02％x 241日＝1,301元，元以下四捨五入）。

3.被告未提前通知逕自搬離系爭房屋所生相當於1個月租金數額之違約金：

原告固主張被告未提前通知逕自搬離系爭房屋，依系爭契約第十二條第4項之約定，應給付原告1個月租金數額之違約金云云。然按系爭契約第十二條第4項係約定：「一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他人壹個月租金額之違約金。」（見本院卷第14頁），而被告縱有未通知原告而逕自搬離系爭房屋之事實，惟系爭契約既係因被告積欠租金及轉讓承租權利予第三人，由原告依系爭契約第十五條第1款、第2款之約定於107年12月1日終止，已如前述，則系爭契約並非被告所終止，與上開系爭契約第十二條第4項之約定顯有未合，故原告依該約定請求被告給付相當於1個月租金數額之違約金2萬7,000元，自屬無據

4.小結：

原告依系爭契約之約定，得請求被告給付之租金及違約金共計8萬2,301元（計算式：8萬1,000元＋1,301元＝8萬2,301元）。再扣除被告已繳納之保證金5萬4,000元後，原告尚得請求被告給付之金額應為2萬8,301元（計算式：8萬2,301元－5萬4,000元＝2萬8,301元），原告逾此範圍之請求，不應准許。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件原告對被告之租金及懲罰性違約金債權，經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年6月5日（見本院卷第69至70、73頁）起至清償日止，按週年利率5％計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付2萬8,301元，及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　26　　日

臺北簡易庭　法　官　黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀，並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　　108　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　李易融