

臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度簡上字第10號

上訴人 大田開發有限公司

上田開發有限公司

共同

法定代理人 吳瑞麒

共同

訴訟代理人 徐偉峯律師

被上訴人 富貴鐘錶眼鏡有限公司

法定代理人 林益興

上列當事人間請求給付票款事件，上訴人對於本院民國108年6月21日108年度簡上字第10號第二審判決提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴意旨略以：

（一）原判決於酌定違約金數額時，顯然不合於法律規定或消極不適用法律，當屬適用法規顯有錯誤：

1.依民法第252條規定酌減違約金時，須就一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。原判決竟就前述標準視而不見，僅參考本院102年度簡上字第131號、本院桃園簡易庭103年度桃簡字第447號、本院中壢簡易庭106年度壢簡字第96號3個不相干之案例即遽下結論。況該等案例係租賃物返還及租金給付之糾紛，未涉及違約金數額之多寡，原判決竟任意攀附比照辦理，其適用法規顯有錯誤。

2.被上訴人雖已履行租約5年又5.5個月，超過租賃期間一半，然上訴人2人原預期尚有4年半租期且每月至少可收取租金新臺幣（下同）126萬元，甚至第7至10年每月租

01 金可達135萬元，倘被上訴人如期履行，依財政部國稅局
02 核定之不動產租賃同業利潤標準，上訴人2人可得之利益
03 淨利率為百分之33，又兩造約定之租金以每月120萬元至
04 135萬元計算，上訴人剩餘4年半租期可獲利潤約為2,160
05 萬元至2,430萬元，遠超過約定違約金之數額720萬元，
06 故前開利潤確屬上訴人2人依預定計畫可得之利益，卻因
07 被上訴人提前終止租約而無法享有，此應屬原判決所認定
08 之事實，則原判決就違約金應否酌減，未審酌前開被上訴
09 人若如期履行租約，上訴人2人所得享有之利益等情，當
10 有消極不適用或適用民法第251、252條規定不當之顯然
11 錯誤。

- 12 3.被上訴人係為供營業使用目的而向上訴人2人承租門牌號
13 碼：桃園市○○區○○○路○段○○○號建物（下稱系爭建
14 物），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），其擔保
15 金（保證金）之上限即不受法令限制，應回歸契約自由原
16 則即依系爭租約約定，因被上訴人違約而沒收保證金者，
17 其違約金亦應為相同解釋。況系爭建物坐落於○○○區○
18 ○○○段，被上訴人擔心上訴人2人短租或不租，主動提
19 出要簽訂10年長約，且要求將上訴人2人原主張之保證金
20 1,000萬元縮減為720萬元，兩造並偕同辦理公證，系爭
21 租約條款亦為被上訴人所提供。兩造均為公司，締約能力
22 相當，並於訂約時考量己方履約意願、經濟能力、他方違
23 約時己方所受損害之程度等主、客觀因素，本於平等地位
24 自主決定違約金之多寡，作為債務不履行之損害賠償預定
25 金額，不容被上訴人違約而任意指謫原約定之違約金過高
26 ，然原判決未就前開與本件有關之客觀情形及租賃所在地
27 狀況予以調查審認，逕自參考完全不相關且所在區域不同
28 ，甚爭執事項均與酌減違約金無關之3個案例，其認事用
29 法當屬嚴重謬誤，適用法規錯誤情形至為顯然。
- 30 4.被上訴人未能舉證證明上訴人2人未受損害或損害不及違
31 約金數額之有利於己之事實，而原判決一方面認定本件不

適用民法第251條規定，另一方面又未斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量，卻自行蒐集3個不相關案例即認本件違約金過高應予酌減，顯然違背當事人進行主義，其認事用法標準何在。

5. 原判決未參酌前開事項，及審酌上訴人實際所受之積極損害與消極損害，以判斷違約金是否過高，遽為上訴人不利之判決，顯然消極不適用法規或適用不當，當屬適用法規顯有錯誤。

(二) 租賃保證金與違約金性質不同，原判決未明確區別且混為一談，其適用法規亦顯有錯誤：

1. 違約金係指承租人有就租賃契約債務不履行時，所須支付出租人損害之賠償違約金，其目的在於確保契約之執行；押租金係擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，因租賃關係而產生應由承租人負擔之債務，其擔保範圍主要係作為擔保租金給付及損害賠償之用。

2. 原判決顯然未區別押租金及違約金之目的及性質，僅以前開3個不相關案例均收取3個月押租金，即認本件之違約金以3個月租金為合理，其適用法規顯有錯誤，爰依法提起上訴等語。

(三) 並上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回；或發回本院。

二、對於簡易訴訟程序之第二審裁判，其上訴利益逾第466條所定之額數者，當事人僅得以其適用法規顯有錯誤為理由，逕向最高法院提起上訴或抗告；對於簡易訴訟程序之第二審裁判，提起第三審上訴或抗告，須經原裁判法院之許可；前項許可，以訴訟事件所涉及之法律見解具有原則上之重要性者為限；第一項之上訴或抗告，為裁判之原法院認為應行許可者，應添具意見書，敘明合於前項規定之理由，逕將卷宗送最高法院；認為不應許可者，應以裁定駁回其上訴或抗告，民事訴訟法第436條之2第1項、第436條之3第1、2、3項分別定有明文。而所謂適用法規顯有錯誤，係指原第二審判

01 決就其取捨證據所確定之事實適用法規顯有錯誤而言，不包
02 括認定事實不當之情形在內（最高法院80年度台上第1326號
03 判決意旨參照）。

04 三、經查：

05 （一）關於押租金及違約金之性質差異：

06 1.本件上訴人2人因出租系爭建物而自被上訴人受領的保證
07 金，其性質屬於押租金。就法律概念而言，押租金跟違約
08 金固然不同，但在交易習慣上，租賃契約約定以沒收押租
09 金作為違約金者，乃屬常態。內政部以107年6月27日內
10 授中辦地字第1071304160號函訂定的住宅租賃契約書範本
11 第13條第3項、第14條第4項，也設有「承租人應賠償之
12 違約金得由第四條之押金中扣抵」、「出租人得由第四條
13 之押金中扣抵」違約金的條文。

14 2.本件系爭租約第6條第3項約定：「租賃期間，乙方」按
15 指被上訴人）如欲提前終止租約時，須於一年前通知甲
16 方（按：指上訴人2人），並賠償甲方相當於保證金的損
17 失。甲乙雙方，若有一方於租期屆滿後，不願再續租時，
18 均應於一年前告知他方。」（見本院桃園簡易庭107年度
19 桃簡字第563號卷第10頁）固然沒有明文約定上訴人2人
20 得「沒收」保證金作為違約金，但上訴人2人在簽定系爭
21 租約時就已經接受了保證金，如有前開條項約定的情形，
22 就可以用「保證金之返還」及「違約金之給付」相互抵銷
23 ，其結果與沒收保證金作為違約金無異。

24 3.兩造間系爭租約既然約定，以保證金即押租金的金額作為
25 違約金的金額，則本院審酌兩造約定違約金的金額是否過
26 高、應否酌減時，就必須考量兩造約定的保證金金額，是
27 否合乎交易習慣、社會經濟狀況等情形，上訴人2人卻還
28 在爭執押租金及違約金之性質差異云云，恐有忽視系爭租
29 約之條款及其實際履行的情形。

30 （二）關於民法第251條、第252條之解釋適用：

31 1.違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額。民法第250條第2項前段定有明文。契約訂定
02 違約金，作為因不履行而生損害之賠償總額者，其目的之
03 一，就在避免當事人在事後為了認定、計算因不履行而生
04 之損害而徒增勞費、橫生枝節，甚而另起爭執。本件兩造
05 於第二審審理中，固然曾就上訴人2人因被上訴人提前終
06 止租約所生損害金額進行辯論，然上訴人2人所主張的損
07 害，涉及貸款利息、上訴人2人另行出租及與他人共同開
08 設便利超商之租金等，項目繁多，計算複雜。當事人之所
09 以約定損害賠償總額預定之違約金，就是因為不想要把時
10 間金錢勞力花在損害賠償金額的認定、計算上，如果又把
11 當事人不想花時間、花力氣去計算的東西丟給法院來算，
12 這跟一開始約定違約金的本旨是抵觸的。

13 2.如上訴人2人所陳，依民法第252條規定酌減違約金時，
14 須考量一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情
15 形等事項。本院在原判決雖然只援引本院102年度簡上字
16 第131號、本院桃園簡易庭103年度桃簡字第447號、本
17 院中壢簡易庭106年度壢簡字第96號這3個判決，但這3
18 個判決，本院是在108年6月間撰寫裁判書類時，以「店
19 面&押金」、「店面&押租」等關鍵字，在司法院法學檢
20 索系統內搜尋本院民事庭、桃園簡易庭及中壢簡易庭的判
21 決，把上百個搜尋結果一一瀏覽之後，才挑出來的。其它
22 100多個沒有引用的判決，其中確實涉及店面租賃糾紛，
23 並且載明押租金金額的判決，幾乎都是只收相當於兩個月
24 租金的押租金，甚至也有低於兩個月租金金額的。這樣的
25 比較，目的就在審酌社會經濟狀況，上訴人2人斥為不相
26 干、指摘原判決對前述應審酌之標準實而不見云云，乃自
27 相矛盾；又該等判決固未直接涉及違約金之多寡，然押租
28 金與違約金之關係，已述如前，上訴人2人指為任意攀附
29 比照，實有誤會。

30 3.本件系爭租約的標的物，也就是系爭建物，其性質是店面
31 ，不是供人居住的房屋，押租金的金額也就不適用土地法

第99條第1項的規定，以2個月租金之總額為上限，基於契約自由原則，兩造確得行約定超過2個月租金總額的押租金。但契約自由有其限度，而民法關於租賃契約的規定，設有諸多保障承租人的規定，無論是不是房屋租賃，這些規定均有適用。立法者的預設是，在租賃關係當中，承租人先天上就處在弱勢的地位，這是租賃關係的構造使然，並非當事人的財產所得或身分地位所致，於不動產租賃，因出租人手握土地資本，承租人的弱勢尤其顯然。民法第251、251條授權法院酌減違約金，本來就是對契約自由的限制，而基於前述法理，如同本件兩造間以保證金金額作為違約金金額的約定，其金額固然得超過2個月租金之總額，卻不能以契約自由、兩造皆為公司等情事為由，逕認其全無上限、絲毫不得酌減。

4.上訴理由就上訴人2人所受損害另有主張，即以被上訴人如其履行租約，則上訴人2人剩餘4年半可獲利潤計算。然原判決就上訴人2人因上訴人提前終止租約所受損害已有認定，也明確指出上訴人2人另行招租所需要的期間，不會因為上訴人實際租用期間而異，上訴人2人所受損害（另行招租期間未能收取的租金，以及這段期間內的管理費用等）不會因為被上訴人實際租用期間延長而減少，因此不能援引民法第251條而減少違約金。

（三）原判決酌減違約金，乃適用民法第251、252條的結果，上訴人2人抗辯期有消極不適用或適用該等條文不當之顯然錯誤云云，亦有未洽。

四、綜上所述，原判決並無適用法規顯有錯誤，或所涉及之法律見解具有原則上之重要性之情形，本院認不應許可上訴人之上訴，爰裁定駁回之。

五、據上結論，本件上訴不應許可，依民事訴訟法第436條之3第3項、第95條、第78條，裁定如主文。

中華民國108年8月27日
民事第四庭 審判長法官 徐培元

法 官 蔣 彥 威

法 官 孫 健 智

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中 華 民 國 108 年 8 月 27 日

書記官 陳子彤