

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1437號

原告 禮佳興業有限公司

法定代理人 陳垂庭

訴訟代理人 湯其瑋律師

被告 昱昇藥業有限公司

法定代理人 吳美釗

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國110年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣70萬4,000元，及其中新臺幣50萬4,000元自民國110年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣23萬4,667元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國107年6月16日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定原告將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號1樓廠房出租予被告，租期自107年6月16日起至109年6月30日止，每月應於16日前給付租金，嗣兩造於109年6月30日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定系爭租約屆期不再續約，而被告本應依系爭租約拆除房屋內之裝潢及空調設備（下稱系爭物品），然兩造同意於4個月之期限內暫緩回復原狀，由原告尋覓新租客，如新租客合於使用系爭物品者，則被告應將系爭物品無償轉讓予原告所有，原告同時免除被告回復原狀之義務，倘超過4個月期限仍無法覓得新租客，則被告仍須負責回復原狀，另同意於每月16日以前，按月給付新臺幣（下同）12萬6,000元予原告，為期4個月，合計共50萬4,000元，作為貼補原告之租金損失，若被

01 告有違約之情，並應給付原告20萬元懲罰性違約金。然原告
02 直至109年10月31日仍未覓得新租客，被告依約即應給付原
03 告前開補貼款，惟屢經催討，均未獲置理，原告自得依系爭
04 協議書之法律關係，請求被告給付補貼款及違約金等語。並
05 聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出準備書狀為任何聲明
07 或陳述。

08 四、原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、系爭
09 協議書、催告函等件為證（見本院卷第13-39頁），而被告
10 於本院審理時未到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，
11 依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同
12 自認原告主張之事實，堪認原告之主張為可採。另依照系爭
13 協議書第1條約定，兩造同意於租約屆滿後4個月內暫緩被
14 告關於系爭物品之回復原狀義務，然於原告未覓得新租客使
15 用系爭物品時，被告應給付原告4個月共計50萬4,000元之
16 租金補償款，如有違約之情，另應給付原告違約金20萬元（
17 見本院卷第29頁），既原告事後未覓得新租客以承接系爭物
18 品之使用，是被告依約自應給付原告前開租金補償款，然被
19 告經催告後仍未為給付（見本院卷第31-39頁律師函暨回執
20 聯），則原告亦得請求被告給付違約金。

21 五、按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現
22 ，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對
23 方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意
24 識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約
25 金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定
26 金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現
27 社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦
28 應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍
29 得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務
30 人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂
31 為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92

01 年度台上字第2747號判決意旨參照)。本院審酌兩造同為法
02 人，於締約基礎上係基於平等之地位，而於簽訂系爭契約時
03 雙方既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自
04 己所受損害之程度等主、客觀因素，始同意約定前開懲罰性
05 違約金條款，且亦未見被告舉證證明兩造所約定違約金之數
06 額有何過高而顯失公平之情，是本件應無酌減違約金之必要
07 附此敘明。

08 六、綜上所述，原告依系爭協議書之法律關係，請求被告給付70
09 萬4,000元(含租金補償款50萬4,000元、違約金20萬元)
10 及其中50萬4,000元自起訴狀繕本送達翌日即110年9月
11 13日(見本院卷第51頁送達回證)起至清償日止，按週年利
12 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供
13 擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予
14 以准許。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日
17 民事第二庭 法 官 廖子涵

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
22 書記官 劉雅婷