

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1445號

原告 好運來事業股份有限公司

法定代理人 廖豐民

訴訟代理人 吳耀庭律師

被告 結綵整合行銷有限公司

法定代理人 張瀨文

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣90萬元，及自民國109年5月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣30萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣90萬元預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國107年11月21日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向其承租「好運來洲際宴展中心三樓即多功能會展館」（下稱系爭會館）舉辦「2019年巧虎電影魔法島大冒險互動嘉年華台中站」活動（下稱系爭活動），租賃期間自108年4月8日起至108年6月27日，租賃期間之租金總額為新臺幣（下同）180萬元（稅外加）。詎被告僅給付第1、2期租金，就應於108年6月27日前給付之第3期租金90萬元，迄仍拒不給付，原告自得依系爭租約第5條第2項第3款之約定請求被告給付租金90萬元。此外，被告未依約定期限給付第3期租金，已違反系爭租約應盡義務，依系爭租約第6條第3項約定，被告應賠償原告180萬元之懲罰性違約金等語。並聲明：（一）被告應給付原告270萬元，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）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭租約關於租金之約定與被告另在台北、高雄
02 租賃場地舉辦系爭活動之租金相較，顯屬過高，應調降為每
03 日1萬5,000元（即總額93萬元）。又系爭租約第6條第3項所
04 稱之契約應盡義務，應係專指系爭租約第9條所約定之「契
05 約當事人權利義務」而言，而該條並未載明被告若未如期給
06 付租金即須賠償懲罰性違約金，是原告請求懲罰性違約金
07 180萬元，並無理由。縱認被告遲付租金係違反契約應盡義
08 務，兩造約定之違約金數額亦屬過高，應予酌減。此外，原
09 告於租賃期間多次未經同意，逕將系爭會館提供予第3人舉
10 辦活動，干擾系爭活動動線，致被告須額外支出人力成本維
11 護現場安全，復要求被告於系爭活動結束後提前撤離系爭會
12 館，原告亦有違反契約應盡義務之情形，應依系爭租約第6
13 條第3項之約定賠償被告懲罰性違約金，爰併民法第334條規
14 定，以對原告之違約金債權抵銷對原告所負之債務等語，資
15 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
16 受不利判決，願供擔保免為假執行。

17 三、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

18 (一)兩造不爭執事項（見本院卷第197頁）：

- 19 1.兩造於107年11月21日簽訂系爭租約，約定被告向原告承租
20 系爭會館舉辦系爭活動，租賃期間自108年4月8日起至108年
21 6月27日，租賃期間之租金總額為180萬元（稅外加）。
- 22 2.被告於107年12月7日給付第1期租金36萬元、於108年5月8日
23 給付第2期租金54萬元予原告。
- 24 3.被告尚有租金90萬元迄未給付原告。

25 (二)兩造爭執之事項（見本院卷第197頁）：

- 26 1.原告依系爭租約第5條第2項第3款之約定，請求被告給付租
27 金90萬元，有無理由？被告抗辯系爭租約約定之租金過高，
28 應調降租金，有無理由？
- 29 2.原告依系爭租約第6條第3項之約定，請求被告給付懲罰性違
30 約金180萬元，有無理由？如原告得依上揭規定請求懲罰性
31 違約金，系爭租約約定之懲罰性違約金是否過高？

01 3.被告主張以對原告之180萬元違約金債權與原告之請求為抵
02 銷，有無理由？

03 四、得心證之理由：

04 (一)被告應依系爭租約第5條第2項第3款之約定，給付原告租金
05 90萬元：

06 1.按系爭租約第5條第2項第3款約定：「甲方（即被告）應於
07 108年6月27日前，給付新臺幣玖拾萬元（稅外加）予乙方（
08 即甲方）」（見本院卷第21頁）。原告主張被告未依上開約
09 定期限給付租金90萬元，為被告所不爭執，業如上述，則原
10 告依上開約定請求被告履行契約，自屬有據。

11 2.被告固抗辯：系爭租約所約定之租金與系爭活動台北場、高
12 雄場租用場地之租金相比，顯屬過高，原告復未提供足夠之
13 行銷資源，致其額外支出製作成本，系爭租約約定租金應予
14 酌減等語。惟依被告所提出之合作意向書及LINE對話紀錄所
15 示（見本院卷第87頁），兩造於107年10月4日即開始磋商系
16 爭會館之租賃事宜，參以被告自認系爭會館距被告公司僅約
17 10分鐘車程（見本院卷第75頁），足見被告於107年11月21
18 日簽訂系爭租約前，不但已有相當時間調查系爭會館之租賃
19 行情，且被告對系爭會館週遭環境、人流、租金行情等均有
20 相當之認識，被告在此情形下與原告就租賃標的物及租金達
21 成合意而訂立系爭租約，兩造自應受系爭租約約定租金之拘
22 束，與被告在其他地區租用場地之租金額高低，並無關係，
23 被告以其在其他地區租用場地之租金額較系爭租約所約
24 定之租金額為低，即謂系爭租約約定之租金額應予調降，洵
25 不足採。且被告租賃系爭會館既係供舉辦系爭活動所用，則
26 於承租前，應自行就承租系爭會館之成本及舉辦系爭活動之
27 經營風險審慎評估，並應自行承擔舉辦系爭活動之盈虧，亦
28 不得於事後以系爭活動虧損為由，主張約定之租金過高應予
29 降低。至被告另抗辯原告未提供行銷資源部分，查系爭租約
30 並未約定原告有提供行銷資源之義務，是被告所辯，亦屬無
31 稽。此外，被告復抗辯：原告亦為系爭會館承租人，原告於

01 新冠肺炎疫情爆發後，亦要求出租人調降租金，足見系爭租
02 約所訂租金實屬過高等語。然新冠肺炎疫情係於系爭租約約
03 定之租賃期間結束後半年始爆發，並非於系爭租約租賃期間
04 發生，是系爭租約顯無因情事變更致按原約履行顯失公平之
05 情事。基此，被告上開所辯，均無理由。

06 (二)被告應依系爭租約第6條第3項之約定，給付懲罰性違約金5
07 萬元予原告：

08 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
09 252條定有明文。而違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質
10 之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除
11 違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行
12 、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請
13 求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償
14 。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因
15 債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一
16 般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所
17 受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害
18 為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標
19 準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院109
20 年度台上字第1013號判決意旨參照）。

21 2.次按系爭租約第6條第3項約定：「乙方（即原告）應於租賃
22 期間內，提供第二條之展覽會場，違者應賠償甲方（即被告
23 ）新臺幣壹佰捌拾萬元之懲罰性違約金。甲方於租賃期間內
24 ，違反契約應盡義務者，亦同」（見本院卷第23頁），已明
25 揭系爭租約所約定之違約金屬懲罰性違約金。而被告未依系
26 爭租約第5條第2項第3款約定給付第3期租金，且迄仍未付，
27 為兩造不爭執之事實，業如上述，被告就系爭租約之履行，
28 有違反應盡義務之違約情事，堪以認定，則原告依系爭租約
29 第6條第3項約定，請求被告給付懲罰性違約金，自屬有據。

30 3.被告固抗辯：系爭租約第6條第3項約定所稱違反契約應盡義
31 務，應係專指系爭租約第9條所約定之「契約當事人權利義

務」，並不包含承租人遲付租金之情形等語。惟查，租金給付義務為承租人之主給付義務，系爭租約第9條第1項前段並約定：「甲方（即被告）依第五條約定給付租金且依第六條第一項給付保證金後，始得使用本租賃標的物」（見本院卷第23頁），明示「給付租金」為被告依契約所應盡之義務，是被告上開所辯，並不足採。

4. 然而，本院審酌系爭租約約定懲罰性違約金為180萬元，已相當於承租人依系爭租約所應給付之全部租金數額，且被告業已給付第1、2期租金共90萬元予原告，僅餘第3期租金90萬元尚未給付，除懲罰性違約金外，被告尚須依民法第229條第1項規定給付法定遲延利息；及系爭租約約定租賃期間自108年4月8日至6月27日止，被告於租期屆滿時已依約返還租賃標的物，原告並未受有未如期收回租賃標的物之損害；並斟酌本件被告係因舉辦系爭活動利潤不如預期，始無法依約給付原告租金，違約情狀難謂重大等情，認依系爭租約第6條第3項約定之懲罰性違約金180萬元，顯屬過高，應酌減為10萬元，方屬適當。從而，原告請求被告給付懲罰性違約金10萬元，為有理由，逾上開金額部分，則屬無據。

(三) 被告主張以對原告之違約金債權與原告之請求為抵銷，為有理由：

1. 被告抗辯：原告於系爭會館租賃期間多次提供系爭會館301至303會議室予第3人使用，復提前要求其於租賃期間前一日即108年6月26日清場完畢，致其額外增加人力成本，違反系爭租約之約定，被告亦得對原告請求懲罰性違約金，並以之抵銷其對原告所負之債務等語。
2. 按2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。經查，原告固不爭執於系爭租約租賃期間曾將屬租賃範圍之系爭會館301至303會議室提供予第3人使用，惟辯稱：事前有經被告同意等語（見本院卷第195頁），然原告就其所辯並未提出證據以為佐證，復為被告否認，是

原告未經被告同意提供租賃標的物之一部予他人使用，而違反出租人於租賃期間提供租賃標的物之義務，應堪認定。被告固謂原告多次提供系爭會館予他人使用，然未提出其他證據以實其說，自難認定原告除上開行為外尚有其他違約之情事。至被告另抗辯原告要求提前撤場亦屬違反契約義務一節，依被告提供之LINE對話紀錄所示（見本院卷第101至105頁），原告係於108年5月1日傳送訊息予被告，詢問被告是否得提前撤場，並表示願意提供協助，兩造則就後續撤場時程、人力安排續予協商，堪認兩造係合意縮短租賃期間而變更系爭租約之約定，原告上開行為並未構成契約義務之違反。

3.再者，原告另主張：被告縱對其有懲罰性違約金債權，其金額亦應按違約期間占租賃期間之比例計算等語（見本院卷第198頁）。本院審酌系爭租約原約定租賃期間自108年4月8日至6月27日，兩造並合意租賃期間提前至6月26日結束，是被告實際租賃系爭會館之日數為80日，其中原告僅有1日中之部分時段提供系爭會館予他人使用，使用範圍僅系爭會館之會議室，縱使被告有為維護現場安全而額外增派人力控管之情事，其所增派之人力非多、時間復屬短暫，所受損害尚非重大等情，認被告請求懲罰性違約金180萬元，亦屬過高，應酌減為10萬元，方符公平。從而，本件被告得對原告請求給付懲罰性違約金10萬元，並得以該債權與被告對原告所負之懲罰性違約金債務互為抵銷，抵銷後兩造之懲罰性違約金請求權均消滅，被告無須另對原告賠償懲罰性違約金。

(四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條定有明文。兩造於系爭租約第5條第2項第3款約定第3期租金90萬元應於108年6月27日前給付，然被告迄今尚未給付，是被告應自108年6月28日起負遲延責任，則原告請求被告就應給付之第3期租金加給本件起

01 訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，於法即無不合。而
02 本件起訴狀繕本於109年5月6日送達被告法定代理人張瀨文
03 ，有送達證書附卷可稽（見本院卷第63頁），故原告請求被
04 告給付自109年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 法定遲延利息，應屬有據。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約之約定請求被告給付租金90萬元
07 及自109年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定
08 遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
09 由，應予駁回。

10 六、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執
11 行及免為假執行，核與法律規定均無不符，爰分別酌定相當
12 之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失
13 所附麗，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果均無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 109 年 9 月 25 日

18 民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

19 法官 陳盈睿

20 法官 鄭百易

21 上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 9 月 25 日

25 書記官 陳綉燕