臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1338號

原　　告　高雄市政府文化局
法定代理人　林思伶
訴訟代理人　盧世欽律師
被　　告　這牆音樂藝文展演空間股份有限公司
法定代理人　傅鉛文
訴訟代理人　傅俊智

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國109 年5 月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬參仟貳佰零柒元，及其中壹拾伍萬伍仟貳佰元自一百零八年九月五日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款（固定）利率加百分之三計算之利息；暨其中壹拾伍萬零柒佰捌拾壹元自一百零八年九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六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣參拾參萬參仟貳佰零柒元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國103 年12月22日向原告承租高雄市○○區○○路○ 號駁二藝術特區月光劇場（下稱系爭建物），約定租期自103 年8 月1 日起至同年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）2 萬7520元（下稱系爭契約）。詎被告並未依約給付租金，兩造遂於104 年4 月9 日成立系爭租約補充協議，約定租期延長至同年5 月31日止，被告並應於同年4 月15日前給付自103 年8 月1 日起至104 年4 月止之租金（已扣除押租金）12萬7680元、電費9 萬5056元（下稱系爭補充協議）。然被告仍未依約給付租金及電費，至108 年7 月18日止，

依系爭契約所累積未清償租金15萬5200元（已扣除押租金）、電費11萬7816元、遲延利息2 萬7226元、違約金566 萬0975元，爰依系爭契約及補充協議之法律關係提起本訴，並聲明：㈠被告應給付原告596 萬1217元，及其中15萬5200元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款（固定）利率加百分之三計算之利息；暨其中577 萬8791元【計算式：117,816 ＋5,660,975 ＝5,778,791 元】自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告主張違約金566 萬0975元，顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠租金、電費、遲延利息部分：

經查，原告主張：被告並未依約給付租金及電費，至108 年7 月18日止，依系爭契約所累積未清償租金15萬5200元（已扣除押租金）、電費11萬7816元、遲延利息2 萬7226元乙節，為被告於言詞辯論時所不爭執（訴字卷第60頁），是依民事訴訟法第280 條第1 項前段、第279 條第1 項等規定，足堪信為真實。從而，原告就此部分之請求，為有理由，應予准許。

㈡違約金部分：

1.經查，原告主張：被告並未依約給付租金（每月2 萬7520元），至108 年7 月18日止，就103 年8 月1 日起至104 年4 月止之租金12萬7680元部分（依系爭補充協議所約定之清償日為104 年4 月15日）已逾期1555日，就104 年5 月租金2 萬7520元（依系爭契約所約定之清償日為104 年5 月10日）已逾期1530日乙節，為被告於言詞辯論時所不爭執，則原告依系爭契約及補充協議之法律關係，請求被告給付違約金，自有理由。

2.然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。經查，兩造約定「每月租金逾期未繳者，乙方（即被告）除……遲延期間利息外，並應按日支付依月租金2 倍換算之日租金作為違約金予甲方（即原告）」等內容，業經原告提出系爭契約書（審訴字卷第19頁）為證。惟原告出租系爭建物所能取得之利益，無非被告給付之租金，被告遲付租金對於原告所生之損害，亦無非該等租金之利息，至原告使用收益系爭建物之利益，並不因被告遲付租金而受影響（租期屆滿前原告本無使用收益之利益，租期屆滿後則屬遷讓房屋及不當得利之範圍）。是兩造約定以「按日支付依月租金2 倍換算之日租金」為違約金，既已逸脫被告遲付租金對於原告所生損害之計算方式，並使被告在遲付租金僅15萬5200元之情形下，負擔高達566 萬0975元之違約金債務，其金額顯屬過高，揆諸前揭法律規定，應減為以週年利率百分之五計算，即共3 萬2965元【計算式：127,680 × 1555／365 × 5 ％＋27,520× 1530／365 × 5 ％＝32,965元（元以下四捨五入，下同）】，始屬合理，原告就違約金部分逾此範圍之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約及補充協議之法律關係，請求被告應給付33萬3207元【計算式：155,200 ＋117,816 ＋27,226＋32,965＝333,207 元】，及其中15萬5200元自起訴狀繕本送達翌日即108 年9 月5 日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款（固定）利率加百分之三計算之利息；暨其中15萬0781元【計算式：117,816 ＋32,965＝150,781 元】自起訴狀繕本送達翌日即108 年9 月5 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決第1 項係所命給付之金額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項之規定，職權宣告被告預供擔保得免為假執行，以期衡平；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　9　　日

民事第五庭法　官　王耀霆

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

以上正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　鄭永媚