

福建漳州中院判决林毓东诉金浦医院房屋租赁合同纠纷案

案由:	民事 > 合同、准合同纠纷 注 > 合同纠纷 > 租赁合同纠纷 案由释义 > 房屋租赁合同纠纷
案号:	(2015)漳民终字第1651号
文书类型:	判决书
公开类型:	文书公开
审理法院:	福建省漳州市中级人民法院
审结日期:	2016.01.05
案件类型:	民事二审
审理程序:	二审
权责关键词:	实际履行 违约金 过错 诚实信用原则 证明责任（举证责任） 诉讼请求 反诉
来源:	《人民法院报》2016年10月20日第6版：案例精选
相关企业:	漳浦金浦医院

福建漳州中院判决林毓东诉金浦医院房屋租赁合同纠纷案 ——违约金过高的司法判断与合理调整
裁判要旨

约定的违约金过分高于造成的损失，应由主张的一方当事人承担举证责任，可以请求法院或者仲裁机构进行合理调整予以适当减少。调整标准既要以弥补当事人的损失为基准，又要体现一定的惩罚性。

【案情】

2013年2月8日原告林毓东与被告漳浦金浦医院（以下简称金浦医院）签订《房屋租赁合同》一份，约定林毓东将其所有的址位于漳浦县绥安镇金浦路2号楼房一幢出租给金浦医院，作为金浦医院医疗门诊部及住院部使用，租赁期限为10年，租金为每年人民币48万元（以下币种同），金浦医院分四次支付租金，若逾期支付租金，应每日罚滞纳金1500元。合同签订后，林毓东将出租的楼房交付金

浦医院使用，金浦医院也按约定支付了第一期应付款。因金浦医院未能全额支付第二期应付的租金144万元，双方发生纠纷。林毓东起诉请求判令金浦医院支付尚欠的租金60万元，并自2015年3月1日起至付清租金之日止按每日1500元计算的房租滞纳金。金浦医院反诉请求判决确认双方签订的《房屋租赁合同》已于2015年5月5日解除。审理中，法院认定金浦医院第二期租金未付数额为466480元。金浦医院认为违约金过高，应予依法调整，但未提供相应证据证明。

【裁判】

福建省漳浦县人民法院认为，原、被告签订的《房屋租赁合同》合同合法有效，林毓东已按合同的约定履行义务，金浦医院未能按合同的约定支付原告租金构成违约，现原告请求被告支付尚欠的租金及违约金，有事实和法律依据，应予以支持。但原告主张的租金金额不当，应予以纠正。被告提出原告主张的违约金偏高应予以调整，符合法律规定，应予以采纳。被告的违约行为主要造成原告应收租金的利息损失，庭审过程中原告也未提供证据证明因被告的违约行为造成其可得利益损失的数额，结合本案的实际情况及原告提供的证据，可将本案的违约金调整为按年利率6%计算逾期付款违约金，被告反诉主张原、被告签订的《房屋租赁合同》于2015年5月5日解除的诉讼请求，缺乏证据，不予支持。据此，依法判决：一、金浦医院应于本判决生效后10日内支付林毓东租金466480元，并支付自2015年3月1日起至付清租金之日止按年利率6%计算的违约金；二、驳回林毓东的其他诉讼请求；三、驳回金浦医院的反诉诉讼请求。

宣判后，林毓东不服向漳州市中级人民法院提起上诉。

漳州中院经审理又查明，除了2014年4月9日之前金浦医院所支付的84万元租金双方无争议外，金浦医院后续支付林毓东18.2万元，实际共支付林毓东102.2万元，其中租金86万元，租金利息16.2万元。从双方实际履行情况看，已证实对尚欠的租金已按月息3%计付利息的事实。

2016年1月5日漳州中院二审判决，认为在双方签订的《房屋租赁合同》约定的第二期租金144万元中，金浦医院已支付86万元，尚欠58万元。双方约定了月利率3%的逾期支付租金的违约金标准并已实际履行，应予支持。原判对金浦医院已经支付的租金数额以及违约金计算标准的认定不当，应予纠正。据此，判决：一、维持漳浦县人民法院（2015）浦民初字第1922号民事判决的第二、三项判决；二、变更漳浦县人民法院（2015）浦民初字第1922号民事判决的第一项判决为：被上诉人金浦医院应于本判决发生法律效力后十日内给付上诉人林毓东租金58万元，并支付自2015年3月1日起至付

清租金之日止按月利率3%计算的违约金。

【评析】

1. 违约金过高的举证责任承担

根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定，笔者认为，关于违约金过高或者过低的举证责任应适用“谁主张谁举证”的一般举证责任原则，即主张违约金过高或者过低的一方当事人应对此承担举证证明责任。本案中，关于违约金是否过高，应由金浦医院承担举证证明责任。

2. 违约金过高的司法判断与合理调整

从审判实践上看，对违约金进行干预也是为了平衡当事人的利益。一方面，如果当事人约定的违约金数额过高而又不允许减少，则不仅会使守约方获得不正当的利益，而且会在相当程度上恶化违约方的财产状况，使其丧失正当竞争的条件；另一方面，如果任由当事人随意约定数额过高的违约金条款，则将使违约金的约定偏离其立法初衷，有可能促使一方为取得违约金而故意引诱对方违约，成为牟取不正当利益和收入的手段，从而与公平、诚实信用原则相悖，滋生道德风险。

违约金过高的调整标准既要弥补当事人的损失为基准，又要体现一定的惩罚性。法官在行使违约金调整的自由裁量权时应体现此双重性。当前的司法实践中，一般认为法院在认定违约金是否过高时，应以违约造成的损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错、社会经济状况等因素，根据公平原则、诚实信用原则进行衡平。当事人提出合同中约定的违约金或者其计算标准过高的，人民法院可以建议双方当事人进行协商后对违约金进行调整。当事人之间不能达成新的协议的，人民法院可以参照同类型案件违约金的中等标准予以核定，以适当体现法官的自由裁量权。无法确定上述标准的，可以按照守约方当事人因违约行为所造成的损失为参照，一般可以不超过守约方损失的30%为过高与否的调整标准，当然还应当结合具体案件进行确定。

鉴于司法实务中对于金钱给付类违约金调整幅度各地法院没有统一标准，建议上级法院出台规范意见，统一裁判标准和司法尺度，避免“同案异判”，确保法律适用的一致性与严肃性。笔者建议，对于金钱给付类违约金过高的调整幅度应以年利率的24%再上浮30%为标准适当减少为宜。

本案案号：（2015）浦民初字第1922号；（2015）漳民终字第1651号

案例编写人：福建省漳浦县人民法院 林振通

本案法律依据

最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2008调整) 第2条

同案由重要案例

海南省三亚市中级人民法院发布5起商事审判典型案例(第二批)之三: 三亚某汽车销售公司诉三亚某投资公司房屋租赁合同纠纷案——延长租赁期限的合理性判断

最高人民法院发布十二起涉民营企业产权和企业家合法权益保护再审典型案例之九: 蠡园公司与名城公司房屋租赁合同纠纷案

江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案

江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案

北京某通信公司与甲物业公司等房屋租赁合同纠纷上诉案——债务加入的法律关系认定

广东省高级人民法院发布8个贯彻实施民法典典型案例之四: 王某霞与刘某良房屋租赁合同纠纷案——认定预约合同法律效力

检例第157号: 陈某与向某贵房屋租赁合同纠纷抗诉案

上海海隆置业有限公司、米翰等342名业主诉温州东信公司等房屋租赁合同纠纷案

更多

本法院同类案例

泉州某某公司与福州市某某公司房屋租赁合同纠纷管辖上诉裁定书

卢某某与许某某房屋租赁合同纠纷二审民事裁定书

卢某某与吴某某房屋租赁合同纠纷二审民事裁定书

林某甲与某某甲公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

郑某某与福建某某公司房屋租赁合同纠纷二审民事裁定书

福建某某公司与某某公司房屋租赁合同纠纷二审民事裁定书

福建某某公司与某某公司房屋租赁合同纠纷二审民事裁定书

何某某与某某甲公司、某某乙公司等房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

更多

©北大法宝: (www.pkulaw.com) 专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料, 正式引用法规条文时请与标准文本核对。 欢迎查看所有产品和服务。

法宝快讯: 如何快速找到您需要的检索结果? 法宝 V6 有何新特色?



扫描二维码阅读原文

原文链接: <https://www.pkulaw.com/pfn/a25051f3312b07f326ecfb5a2404da1afcbf7f41329a7>

ae0bdfb.html