

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第665號

原告 台灣記茂科技股份有限公司

法定代理人 吳玉婷

訴訟代理人 陳水聰律師

李錦臺律師

王舜信律師

被告 旗勝科技股份有限公司

法定代理人 猪俣甲子郎

訴訟代理人 黃俊嘉律師

黃郁雯律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年12月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰萬元，及自民國一百一十三年二月十  
八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾陸萬元為被告供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執  
行。

事實及理由

一、本件訴訟進行中，原告之法定代理人已由伊藤太郎變更為猪  
俣甲子郎，並聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：被告前向原告承租坐落於高雄市○○區○○街  
00號房地即高雄市○○區○○段0000○0000地號土地及其上  
同段1376-1、1376-2、1376-3、1376-4建號建物併同未辦保  
存登記建物（下稱系爭廠房），約定租賃期間自民國103年1  
2月1日起至108年11月30日止，並簽訂不動產租賃契約書

01 (下稱系爭契約書)。兩造復於108年11月21日合意上開租  
02 約屆滿後，續租1年至109年11月30日止，並重行約定租金數  
03 額，其餘租賃條件均沿用系爭契約，並簽訂不動產租賃增補  
04 契約（下稱系爭租約，但如專指契約書，下稱系爭增補契約  
05 書），惟租期未屆滿，被告即以業務緊縮為由，於108年12  
06 月3日向原告依系爭契約書第6條第1項第2款（下稱系爭第2  
07 款約定）行使終止權，系爭租約於109年7月1日終止。是被  
08 告依系爭契約書第7條第3項約定（下稱系爭第7條第3項約  
09 定），即應支付其保留終止權之代價新臺幣（下同）2億元  
10 予原告，原告現僅就其中500萬元為一部請求等語。並聲  
11 明：(一)被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
12 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，  
13 請准宣告假執行。

14 三、被告則以：兩造延長租約期間不適用系爭第7條第3項約定，  
15 縱有適用，解釋上應僅限於系爭契約書第6條第1項第1款  
16 (下稱系爭第1款約定)所約定，被告違反租約或法律，且  
17 原告不具可歸責事實之情形，被告既有正當理由而依系爭第  
18 2款約定提前終止系爭租約，自不應適用。又系爭第7條第3  
19 項約定性質應為損害賠償預定性違約金，非保留終止權之代  
20 價，原告請求500萬元違約金亦過高，應酌減等語，資為抗  
21 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔  
22 保，請准宣告免為假執行。

23 四、兩造不爭執事項：

24 (一)被告前向原告承租系爭廠房，約定租賃期間自103年12月1日  
25 起至108年11月30日止，並簽訂系爭契約書，被告因此交付  
26 押金1,000萬元予原告。

27 (二)兩造復於108年11月21日簽訂系爭增補契約書，合意續租1年  
28 至109年11月30日為止，並於系爭增補契約書第3條約定：

29 「未變更內容均維持原不動產租賃契約書不變」。

30 (三)被告於108年12月3日以原證4函文以業務緊縮為由向原告行  
31 使系爭第2款約定之契約終止權，系爭租約因此於109年7月1

01 日終止。

02 五、得心證之理由：

03 (一)原告得否依系爭第7條第3項約定向被告請求金錢給付？

04 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
05 辭句，民法第98條有明文規定。再按解釋契約，固須探求當  
06 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業  
07 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字  
08 而更為曲解（最高法院114年度台上字第1401號判決意旨參  
09 照）。

10 2.被告前向原告承租系爭廠房，約定租賃期間自103年12月1日  
11 起至108年11月30日止，並簽訂系爭契約書（見不爭執事項  
12 (一)），復兩造於108年11月21日簽訂系爭增補契約書，約定  
13 上開5年租期屆滿後，不另行簽約以系爭增補契約書方式再  
14 行續約，並合意租期為自108年12月1日起至109年11月30日  
15 止，為期1年，及變更租金為每月229萬元，復於第3條約  
16 定：「未變更內容均維持原不動產租賃契約書不變」，此有  
17 系爭增補契約書在卷可稽（見審訴卷第33頁），足見兩造僅  
18 合意變更原契約之租期為1年，並變更租金，未變更其餘租  
19 賃條件，是原訂定於系爭契約書中之系爭第7條第3項約定，  
20 既未經變更，於上開延長租賃期間，自亦有適用，被告抗辯  
21 兩造延長租約期間不適用系爭第7條第3項約定，洵屬無據。

22 3.又系爭契約書第6條第1項約定：「除租賃期滿終止外如有以  
23 下情事，租賃契約得提前終止：1.乙方（即被告）違反租賃  
24 契約或法律而無法補救改善，且甲方（即原告）不具有可歸  
25 責事由時。（即系爭第1款約定）2.租賃期間內，乙方有正  
26 當理由而需提前終止租賃契約。（即系爭第2款約定）」、  
27 系爭第7條第3項約定：「乙方如有第六條第一項所述之租約  
28 終止情事時，乙方應賠償甲方違約金新台幣貳億元整。」，  
29 有系爭契約書附卷可稽（見審訴卷第29頁），自文義觀之，  
30 系爭第7條第3項約定既明載「乙方如有第六條第一項所述之  
31 租約終止情事時」，即包含被告依系爭第2款約定終止契約

01 之情形，亦有系爭第7條第3項約定之適用，顯無當事人意思  
02 表示不明確之情，要無別事探求，捨契約文字而更為曲解之  
03 必要。

04 4. 被告雖辯稱系爭第7條第3項約定解釋上僅限於被告依系爭第  
05 1款約定終止契約之情形，並舉證人即曾擔任被告法務經理  
06 之董瑛鎮之證詞為佐。觀諸董瑛鎮證稱：系爭契約書原為制  
07 式租賃契約，由我與原告方人員討論後修正制訂而成。系爭  
08 第7條第3項約定為制式契約原有之條款，當初兩造為了展現  
09 租賃系爭廠房的決心，我參考系爭第7條第3項約定，制定同  
10 條第2項約定，針對若原告惡意片面解除契約時，應支付被  
11 告違約金並賠償被告所受損失，故相互對應下，我個人解讀  
12 系爭第7條第3項所約定「乙方如有第六條第一項所述之租約  
13 終止之情事」，係限於被告無正當理由、惡意終止或解除契  
14 約時，始應依系爭第7條第3項約定支付違約金。我當時盡量  
15 不想動到契約，所以沒有去修正系爭第7條第3項之文字，而  
16 是直接增定第7條第2項約定。我在與原告磋商過程中，並未  
17 向原告解釋我對系爭第7條第3項約定之理解，我覺得大家看  
18 文義應該都可以懂等語（見訴字卷第153至157、159頁）。  
19 然董瑛鎮上開證述顯與系爭第7條第3項約定之文義不符，且  
20 觀諸董瑛鎮所提出未定稿之系爭契約書（見臺灣高等法院高  
21 雄分院111年度重上字第17號（下稱另案）案卷第185頁），  
22 系爭契約書第6條第1項、系爭第7條第3項約定均為制式契約  
23 原有之條款，系爭契約書第6條第1項自始即包含系爭第1款  
24 約定及第2款約定（兩造僅就文字略有修正），系爭第7條第  
25 3項約定所指之「乙方如有第六條第一項所述之租約終止之  
26 情事」，自應包含系爭第1款約定及第2款約定。並參以兩造  
27 針對系爭第7條第3項約定曾有進行文字修正，若兩造有意排  
28 除被告依系爭第2款約定終止契約時亦有系爭第7條第3項約  
29 定適用之意思，大可同時逕行修正系爭第7條第3項約定之文  
30 義，無須透過增訂系爭契約書第7條第2項約定之方式，迂迴  
31 地調整系爭第7條第3項約定之適用範圍。況系爭契約書第7

01 條第2項約定：「甲方於租賃契約期間欲片面提前解除契約  
02 時，應於契約終止日之六個月前通知乙方，並應支付乙方違  
03 約金新台幣貳億元整及補償乙方之因此所致損失」（見審訴  
04 卷第29頁），亦無從看出該條係限於原告惡意、無正當理由  
05 解約時始應給付違約金，自難認兩造係因有限縮系爭第7條  
06 第3項約定之意思，始相應地增訂系爭契約書第7條第2項約  
07 定，且董瑛鎮亦未將其個人理解告知原告，尚難認兩造有限  
08 縮系爭第7條第3項約定之真意，是董瑛鎮上開證述無從採  
09 信，被告前開所辯洵屬無據。

10 5. 基上，被告既基於系爭第2款約定之契約終止權，向原告終  
11 止系爭租約（見不爭執事項(三)），自有系爭第7條第3項約定  
12 之適用，原告依上開約定向被告請求給付金錢自屬有據。

13 (二)系爭第7條第3項約定之性質究為違約金或保留終止權之代  
14 價？如為違約金，該違約金約定有無過高？

15 1. 按違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰  
16 金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。至若當  
17 事人約定一方終止或解除契約時，應支付他方相當之金額，  
18 則以向後或溯及消滅契約為目的，屬於保留終止權或解除權  
19 之代價，兩者性質迥異（最高法院68年台上字第3887號、10  
20 3年度台上字第2251號判決意旨參照）。經查，系爭契約書  
21 第7條之標題即載明違約與搬遷遲延之處罰，該條項下包含  
22 針對原告若無法如期交付系爭廠商、被告若於租約期滿後未  
23 搬遷等違約情形下，應如何賠付他方之違約條款，則系爭第  
24 7條第3項約定既屬第7條項下之約款，並參以未定稿之系爭  
25 契約書（見另案卷第185頁），該約款原先契約文字為「乙  
26 方如有第六條第一項所述之租約終止情事時，乙方應賠償甲  
27 方新台幣\_\_\_整。」，兩造尚特別修正文字加註「違約  
28 金」，且被告依系爭第2款約定提前終止系爭租約時，除依  
29 系爭第7條第3項約定應給付原告違約金外，被告依系爭契約  
30 書第6條第3項尚須提前6個月通知原告，足認系爭第7條第3  
31 項約定係兩造為確保被告於租賃契約期間均會依約履行，以

01 保障原告之契約履行利益，以及避免被告未經相當期限之預  
02 告，即任意終止契約而導致損害擴大，所為之約定。果爾，  
03 系爭第7條第3項約定特意訂立於違約標項之下，又係以確保  
04 租約之履行為目的，亦明確定為「違約金」，難認其意為終  
05 止權保留之代價，原告此部分主張，要無足採。又兩造並未  
06 約定被告依系爭第2款約定終止租約時，原告得另行請求損  
07 害賠償，是系爭第7條第3項約定所稱之「違約金」，應屬因  
08 不履行而生損害之賠償總額，應予認定。

09 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
10 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
11 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
12 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
13 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
14 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
15 額，民法第250條、第252條分別定有明文。次按約定之違約  
16 金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所  
17 受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切  
18 利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權  
19 人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之  
20 性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損  
21 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年台上字  
22 第1968號裁判要旨參照）。查原告得依系爭第7條第3項約定  
23 向被告請求金錢給付，系爭第7條第3項約定之性質為損害賠  
24 償總額預定違約金，業如前述。本院審酌被告於108年11月2  
25 1日簽訂系爭增補契約書後，於不到2週之同年12月3日即依  
26 系爭第2款約定向原告終止系爭租約（見不爭執事項(二)、  
27 (三)），而關於被告終止租約之原因，證人即被告管理部門本  
28 部長林世明證稱：被告於103年間因接到海外企業大量訂  
29 單，原有廠房不足，需要擴大生產，因此向原告承租系爭廠  
30 房，然107年開始該海外企業之訂單數量就開始逐漸減少，  
31 到108年是最劇烈下降的時候。兩造簽訂系爭增補契約書

01 時，我們已經知道訂單一直在下降，但被告在簽約後不久即  
02 得知該海外企業轉向他人訂貨，所以被告始會於續約後不久  
03 馬上要退租等語（見訴字卷第330至331頁），並提出與其所  
04 述相符之被告107至109年度損益及稅額計算表（見訴字卷第  
05 237至241頁），上開證述應堪可信，可知被告於續約前即知  
06 悉海外訂單逐年減少，將來為降低產能有提前終止系爭租約  
07 之可能，卻仍簽訂系爭增補契約書。然衡以被告依系爭第2  
08 款約定提前終止系爭租約時，依系爭契約書第6條第3項尚須  
09 提前6個月通知原告，系爭租約因而於109年7月1日始終止  
10 （見不爭執事項(三)），可見被告業已履行7個月之租期，並  
11 已給予原告相當時日安排後續系爭廠房利用事宜。再者，自  
12 總體觀之，系爭契約書之租期為5年，續租之租期僅1年，兩  
13 者未能履約之損害顯然不同，卻均約定高達2億元之違約  
14 金，堪認兩造續約期間於系爭第7條第3項約定2億元違約  
15 金，應屬過高，經審酌上情，並考量社會上廠房出租所需之  
16 準備等一切情狀，認原告所得請求之違約金以500萬元為適  
17 當。

- 18 3. 至原告主張其為出租系爭廠房予被告，有自行拆除天車及自  
19 動供料系統，且被告改建系爭廠房另行拆除升降機、天車的  
20 軌道、日本進口C型自動裝貨櫃系統，出租成本高達2千萬  
21 元，且系爭廠房因被告改建，亦不取回留置之機具，導致其  
22 迄今無法再行出租予他人，受有自109年7月1日起迄今之租  
23 金損失1億1,782萬500元，而原告為回復被告上開改建需另  
24 行支出4,776萬9,960元之回復原狀費用，系爭第7條第3項約  
25 定之2億元並無過高等語。然查，原告就上開所稱之出租成  
26 本高達2千萬元，並未舉證以實其說，且縱原告有出租成  
27 本，業已因收取原租賃期間之租金而自行吸收，本件兩造為  
28 延長租約，自毋庸考量原告原先之出租成本。又另案確定判  
29 決業已認定被告應返還之系爭廠房狀態，係指系爭契約書第  
30 4項約款經兩造協議改建後之系爭廠房狀態，無負有返還系  
31 爭廠房承租前狀態之義務，且被告已於109年7月1日將系爭

01 廠房點交返還予原告等情，業經本院調取另案案卷核閱無  
02 誤，且原告就此僅重複傳訊於另案業已出庭作證之證人吳榮  
03 治，難認為新證據，原告自應受另案確定判決就上開重要爭  
04 點之認定拘束，則原告回收系爭廠房後如欲回復出租前狀態  
05 之費用，及原告109年7月1日以後得否另行出租系爭廠房，  
06 自均與被告無關，無須納入違約金是否過高之衡量內，是原  
07 告此部分主張，洵屬無據。

08 六、綜上所述，原告依系爭第7條第3項約定，請求被告給付500  
09 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月18日起（見審訴  
10 卷第109頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有  
11 理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行  
12 及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別  
13 酌定相當之擔保金額，予以准許。

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，  
15 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
18 民事第二庭 審判長法官 鄭 瑋  
19 法官 林岷爽  
20 法官 邱逸先

21 上為正本係照原本作成。

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 115 年 3 月 4 日  
25 書記官 洪嘉慧

