臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第430號

原　　告　台亞石油股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曹明

訴訟代理人　黃聖展律師

被　　告　王鴻泰

　　王璿斌

000000000000000000

　　王裕元

共　　同

訴訟代理人　謝勝隆律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年2月3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111年7月20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百分之5，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣30萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣90萬元為原告預供擔保，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：

緣被告因資金需求有意出售門牌號台中市○○區○○里○○○路○段000號之霧峰中投加油站（下稱系爭加油站）所坐落土地，原告遂於民國110年9月間主動接洽被告詢問出租意願，被告表示資金問題已獲解決，原承租人即訴外人上佳油品股份有限公司（下稱上佳公司）租期屆至後不再續租，被告願意出租予原告等語，兩造遂展開租賃條件之磋商。兩造

經多次協商議定相關租賃條件後，於110年12月29日就系爭加油站之租賃簽立協議書（下稱系爭協議書），約定租賃期間自111年4月1日起至121年4月30日止(計10年)，被告應於111年4月1日起同意原告派員進駐，完成站務交接、財產點交，以利原告進駐營運，原告並依約交付押租保證金即面額為新臺幣(下同)600萬元之支票予被告，被告亦已提示兌現完畢。詎被告竟於111年2月17日發函予原告，以上佳公司行使優先承租權為由，主張撤銷系爭協議書，並以面額為600萬元之支票1紙退還原告，用以歸還押租保證金。原告旋於111年3月1日函覆被告表示不同意撤銷系爭協議書，請被告依約履行，並退還被告所寄面額600萬元之支票1紙。原告復於111年3月18日再函請被告依約於111年4月1日辦理租賃標的物之點交，並於111年4月1日實際派員到場準備點交事宜，然被告拒絕辦理點交，迄今已逾點交期限仍未完成點交。被告既違反系爭協議書約定，原告自得依系爭協議書第6條第5項約定，請求被告給付原告懲罰性違約金1800萬元。且依系爭協議書第6條第5項：「5.本協議書簽署後，如甲方不遵照約定出租租賃標的物予乙方，甲方除應立即返還押金外，另需給付乙方押租保證金三倍之金額作為懲罰性違約金」之記載，足見被告共同承諾於違約時，對原告有各負全部懲罰性違約金給付義務之意，故被告應對原告負連帶給付之責。並聲明：被告應連帶給付原告1800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告與上佳公司之租賃契約，約定上佳公司有優先承租權，兩造開始接洽後，王鴻泰即將被告與上佳公司之租賃契約書提供給原告參考，並告知原告上佳公司與被告尚在洽議續約之事，原告已明知對於同樣租賃條件下，被告依約有先出租予上佳公司義務。原告之人員於被告與上佳公司洽談續租事宜期間，均有提供被告續約之建議，且於得知上佳公司與被

告於111年1月10日比照系爭協議書條件續約後，原告人員亦請被告提供上佳公司聯繫方式，以便原告與上佳公司洽商上佳公司供應油品之長期合約或勸退上佳公司續租，並無被告向原告表示原承租人租期屆至後不再續租之事。

(二)系爭土地當初申請設置加油站之特許執照時，原係以被告名義取得，嗣上佳公司承租系爭土地後，被告即將特許執照一併讓渡予上佳公司俾利經營加油站。兩造如無法自上佳公司處受讓取得特許執照，依現行加油站設置管理規則，即無法於原址再申設另一特許執照經營加油站。故原告聽聞上佳公司向被告表示若不續約時，應以相當價款為對價始願讓渡該特許執照一事後，即稱願於簽訂系爭協議書後提供高額「保證金」以積極充實被告與上佳公司在談判時之財務準備。是系爭協議書就「保證金」之交付，並非保證被告屆時履行土地及站體設施等物件之交付義務或是以此計算高額違約金之方式強迫被告即便在上佳公司行使優先承租權下仍應確實履行交付租賃物之義務。且締結系爭協議書時，原告並未要求被告依約簽發同額之擔保本票，或要求原告已取得經營許可執照、加油機、洗車機等營運設備，甚至日後還要再依系爭協議書意旨另訂租約等，足見兩造就締結系爭協議書後，若發生上佳公司行使優先承租權或上佳公司不願讓渡上開特許執照情事時，雙方權義如何變動之「真意」，應適用給付不能之相關規定。被告既於系爭協議書約定履行期前，即向原告為拒絕給付之表示，並積極返還保證金予被告，自無債務不履行可言，原告主張被告違約，並無理由。

(三)退萬步言，縱認被告應負違約責任，系爭協議書所訂之懲罰性違約金高達1800萬元，亦顯然過高。本件係起因於上佳公司行使約定之優先承租權，兩造復無從自上佳公司處取得相關特許執照以經營加油站，被告如不同意上佳公司續約要求，勢有遭上佳公司鉅額求償之法律風險，被告且在續約後隨即告知原告無從履行系爭協議，並積極退還保證金予原告，原告連履行期首月之前置作業準備事項（參系爭協議書

第3條）均無庸實施，被告已盡力防免原告進一步遭受損害，當可推論原告實無因被告拒絕給付而產生任何損害，自應否准原告高額懲罰性違約金之請求。又系爭協議書並未明示被告負有連帶履行責任之文字，原告請求被告負連帶給付責任，亦無理由。

(四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告因資金需求有意出售系爭加油站所坐落土地，原告遂於110年9月間主動接洽被告詢問出租意願，被告表示資金問題已獲解決，兩造乃展開租賃條件之磋商，於110年12月29日就系爭加油站之租賃簽立系爭協議書，約定租賃期間自111年4月1日起至121年4月30日止，被告應於111年4月1日起同意原告派員進駐，完成站務交接、財產點交，以利原告進駐營運。原告並依約交付押租保證金即面額為600萬元之支票予被告，被告亦已提示兌現完畢。被告嗣於111年2月17日發函予原告，以上佳公司行使優先承租權為由，主張撤銷系爭協議書，並以面額為600萬元之支票1紙退還原告押租保證金。原告旋於111年3月1日函覆被告表示不同意撤銷系爭協議書，請被告依約履行，並退還被告所寄面額600萬元之支票1紙，再於111年3月18日函請被告依約於111年4月1日辦理租賃標的物之點交，並於111年4月1日實際派員到場準備點交事宜，然被告拒絕辦理點交，迄今已逾點交期限仍未完成點交之事實，業據提出系爭協議書、地籍圖謄本、被告111年2月17日函文及面額600萬元之支票影本、原告111年3月1日、年3月18日函文、111年4月1日現場照片(見本院卷第23-47頁)為證，且為被告所不爭執(見本院卷第141-142頁)，堪信屬實。

(二)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院17年度上字

第1118號民事裁判意旨參照)。又違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。查：

1、上佳公司與王鴻泰、訴外人王泰鈞於99年11月30日簽定土地租賃契約書(下稱前契約)，約定上佳公司向王鴻泰、王泰鈞承租坐落臺中縣○○鄉○○段000○00000○00000○00000地號土地(下稱系爭土地)，作為經營加油站使用，租期自95年10月1日起至111年3月31日止，租金為96年4月1日起至101年3月31日止，每月10萬元、101年4月1日起至106年3月31日止，每月10萬5000元、106年4月1日起至111年3月31日止，每月11萬0200元，王鴻泰、王泰鈞若欲續出租系爭土地供加油站使用時，上佳公司有優先承租權，租金另議，有被告提出之土地租賃契約書為證(見本院卷第313-316頁)，並據證人即上佳公司法定代理人林妍榛到庭結證屬實(見本院卷第349頁)，堪可認定。

2、系爭協議書第6條第1、5項分別記載：「1.預定站務交接日：111年4月1日，甲方同意乙方派員進駐，雙方並就租賃標的物進行點交後，簽署財產清冊以示點交完成。」、「5.本協議書簽署後，如甲方(按即被告)不遵照約定出租租賃標的物予乙方(按即原告)，甲方除應立即返還押金外，另需給付乙方押租保證金三倍之金額作為懲罰性違約金。」等語，有系爭協議書在卷可憑(見本院卷第23頁)。則依系爭協議書文字之記載，可見兩造確已約明系爭協議書簽署後，被告如不依約

出租租賃標的物予原告，被告除應立即返還原告押金外，另需給付原告押租保證金3倍之金額作為懲罰性違約金至明。是被告明知上佳公司就系爭加油站所坐落土地有優先承租權，仍於109年12月29日與原告簽訂系爭協議書，系爭協議書復未約定於上佳公司行使優先承租權時，被告即可不依系爭協議書之約定履行，被告自應受系爭協議書約定之拘束，於不依約出租租賃標的物予原告時，給付原告違約金。被告抗辯依兩造簽約之真意，被告既於系爭協議書約定履行期前，即向原告為拒絕給付之表示，並積極返還保證金予被告，自無債務不履行可言，原告主張被告違約，並無理由云云，尚難採取。

3、基上，原告主張被告已兌領原告交付之600萬元保證金支票，然未依系爭協議書之約定履行，為被告所不爭執，業如前述，則原告依系爭協議書第6條第5項約定，請求被告給付違約金，即屬有據。

(三)按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院49年度台上字第807號、89年度台上字第1612號、102 年度台上字第1606號裁判意旨參照）。是違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查：

1、證人即負責為原告與王鴻泰接洽之吳睿億到庭結證：王鴻泰於110年9月間即將前契約提供予原告，兩造簽訂系爭協議書前，因被告表示上佳公司不續租，原告乃要求被告應發函予

上佳公司，處理上佳公司之優先承租權問題，但被告均未發函予上佳公司。原告為縮短原告接收加油站之時程，除建議被告購買上佳公司外，並提供原證8之租賃契約書(見本院卷第193-197頁)，請被告以該租約內容為上佳公司續租之條件，向上佳公司確認是否要續租，王鴻泰嗣有口頭向伊表示上佳公司看完後說無法以該租約條件續租，且因王鴻泰稱上佳公司與中油公司的合約還有4年，伊請示公司後，原告同意4年後再接收系爭加油站。被告自110年9月間起至同年12月29日前幾日，曾多次以口頭表示上佳公司表示不續租，原告要求被告通知上佳公司確認是否放棄優先承租權時，兩造就租賃條件尚在調整中，且因110年12月29日當日王鴻泰又提高租金，故系爭協議書之租賃條件，係當日才確定租金為每月42萬5000元等語(見本院卷第354-361頁)，足見原告確於兩造簽訂系爭協議書前，早已因被告提供前契約而知悉上佳公司就系爭土地有優先承租權。

2、證人林妍榛到庭結證：前契約租賃限期屆滿前，被告表示要將租金調高至每月35萬元，且須提供價值2000萬元之不動產供抵押，伊因被告不想與上佳公司續租，且無價值2000萬元之不動產可供抵押，所以打算放棄優先承租權，但因伊與中油公司之合約尚有5年，乃先與被告簽訂如本院卷第207-209頁所示之經營許可執照讓渡協議書，然因優先承租權是伊無法接受相同承租條件時才放棄，所以伊有向王鴻泰表示要讓伊看新承租人之租約，讓伊知道新承租人之承租條件為何，伊並未表明不續租。又伊將上情告知中油公司並請中油公司協助後，中油公司去找王鴻泰瞭解原告之承租條件後，伊乃決定續租，並於111年1月10日與王鴻泰、王璿斌簽訂如本院卷第147頁之續約協議書等語(見本院卷第349-353頁)。足見被告確有意將系爭加油站出租予原告，並依原告提供之續約條件(見本院卷第193-197頁)，向上佳公司表示月租金要調高為35萬元，租期為自111年4月1日起至116年12月31日止之續租條件，然俟上佳公司知悉兩造如系爭協議書所載之租賃條

件後，上佳公司即於前契約租賃期限屆滿前，行使與被告約定之優先承租權，被告始未能依系爭協議書履行。至原告雖以吳睿億於111年1月23日傳送其提供被告關於被告與上佳公司續約之條件時(見本院卷第99頁、225頁)，王鴻泰猶回覆「收到了解」等語，足認王鴻泰、王璿斌與上佳公司所簽訂之續約協議書(見本院卷第147頁)之簽訂日期「111年1月10日」係倒填日期云云，既為被告及林妍榛所否認，且依上開LINE對話以觀，王鴻泰縱然未積極向原告表示已與上佳公司簽訂續約協議書，然亦未表示尚未與上佳公司簽訂上開續約協議書，自難因此即認上開續約協議書確有倒填日期情事，附此說明。又原告雖主張其因準備接手系爭加油站之經營，已投入數百萬元採購設備成本，惟未舉證以實其說，即難採取。

3、基上，本院審酌兩造簽訂系爭協議書前，原告早已因被告提供前契約而知悉上佳公司有優先承租權，上佳公司日後有行使優先承租權之可能，被告亦係因上佳公司在兩造簽訂系爭協議書並知悉兩造實際約定之租賃條件後，決定行使優先承租權，被告始未依系爭協議書之約定履行。被告於上佳公司行使優先承租權後，在系爭協議書約定租賃期間開始日即111年4月1日之前，即於111年2月17日主動函知原告，並以支票退還600萬元保證金，然遭原告拒收，系爭協議書約定之租賃期限為10年，租金為每月42萬5000元，被告已依同一條件與上佳公司續租等各情，認系爭協議書約定之違約金1800萬元，顯然過高，應酌減為90萬元為適當。又系爭協議書雖記載被告應簽具同額之本票作為押租保證金返還之擔保等語，惟原告實際上並未要求被告簽發本票予原告，為原告所是認，且上開約定亦未約明被告應共同簽發面額為600萬元之本票1紙為擔保，自難認兩造有約定被告就違約金之給付，應負連帶給付責任。故原告請求被告就上開90萬元違約金債務，負連帶給付責任，並無依據，要難准許。

四、綜上所述，原告依系爭協議書第6條第5項約定，請求被告給

付違約金90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月20日（見本院卷第57-61頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　江奇峰

以上正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　黃雅慧