臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6093號

原　　告　華菱電氣企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉盛耀

訴訟代理人　黃德賢律師

被　　告　棉花田生機園地股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　路孔明

訴訟代理人　蔡宜臻律師

複代理人　　宋思凡律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣陸拾陸萬伍仟捌佰零陸元，及自民國一〇九年九月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣貳拾貳萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾陸萬伍仟捌佰零陸元為原告預供擔保，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：兩造於民國105年12月9日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租後者所有、門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1至3樓建物及汽車停車位17個（以下合稱系爭租賃物），租賃期間自105年7月1日起至108年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）24萬元，惟租期屆滿後，被告拒不搬遷，原告乃以公證書及系爭租約為執行名義，向本院聲請強制執行，經本院民事執行處派員

會同兩造於109年3月12日至現場履勘並完成點交，然被告既未按期遷讓，依約應給付自109年1月1日起至109年3月12日止相當租金2倍之違約金，合計114萬5,806元（計算式：48萬＋48萬＋48萬x12/31）等情，爰依系爭租約第7條第2項之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告114萬5,806元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第283頁）。

二、被告則以：被告因有續約意願，自108年3月起即主動與原告討論系爭租賃物續約事宜，然原告無故拖延至租期屆滿前方毀諾拒絕續約，致使被告因時間窘迫，無法如期交還系爭租賃物，致系爭租約第7條第2項約定之條件成就，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就，被告不負給付違約金之義務。其次，被告已於109年2月21日將系爭租賃物騰空，並與原告約定於同年月24日點交，然原告未依約到場，顯見係原告拒絕點交，依民法第234條規定，自該日起應由原告負遲延責任。再者，被告於租期屆滿後，仍依系爭租約所定條件給付租金，亦遭原告退還，且本件被告逾期交還系爭租賃物係因可歸責於原告之事由，原告請求違約金顯有違誠信原則及權利濫用。縱認原告得請求違約金，本件無法如期交還系爭租賃物係因可歸責於原告之事由所致，原告請求按月給付相當於租金2倍之違約金，顯屬過高。此外，被告依系爭租約第4條第2項約定，以尚未退還予被告之保證金48萬元為抵銷抗辯。甚且，兩造本就續約條件達成合致，致使被告信賴得向原告繼續承租系爭租賃物，原告隨後再毀約並拒絕簽約，原告對非因過失信賴租約能成立之被告，應負締約上過失責任，原告應賠償被告因未能預期之違約金損害及強制執行費用損害，被告亦得以此為抵銷抗辯等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第285至286頁）：

㈠兩造於105年12月9日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭租賃物作為物流倉儲使用，並約定租期自105年7月1日起至108年12月31日止，租金為每個月24萬元，系爭租約並經公證在案。

㈡原告以系爭租約及公證書為執行名義，於109年1月8日向本院民事執行處聲請強制執行，本院民事執行處遂於109年2月7日以北院忠109司執卯字第3843號函通知兩造，定於109年3月12日上午10時整履勘現場。

㈢本院民事執行處於109年3月12日會同兩造履勘現場，經兩造確認已搬遷完畢，被告並於該日交付鑰匙予原告。

四、原告主張被告於租賃期間屆滿後之109年3月12日方交還系爭租賃物，依系爭租約第7條第2項約定，應給付自109年1月1日起至109年3月12日止相當租金2倍之違約金即114萬5,806元及法定遲延利息等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：㈠被告於何時交還租賃物予原告？㈡原告是否以不正當之行為促使系爭租約第7條第2項給付違約金之條件成就？㈢原告請求被告給付違約金有無理由？原告請求違約金有無權利濫用及違反誠信原則？被告抗辯違約金過高，有無理由？被告為抵銷抗辯，有無理由？茲分述如下：

㈠被告於何時交還租賃物予原告？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文，而所謂返還租賃物，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言，依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時負遲延責任。民法第234條亦有明文。又有交付不動產義務之義務者，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限，民法第241條第1項、第2項定有明文。再有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅（最高法院76年度台上字第2121號判

決意旨參照）。是有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，已預先通知債權人拋棄其占有，則於該債務人拋棄占有後，其交付義務方消滅。

2.經查，本院民事執行處於109年3月12日會同兩造至系爭租賃物現場履勘後，經兩造確認已搬遷完畢，被告並於同日交付鑰匙予原告等節，業經本院調閱109年度司執字第3843號卷宗核閱屬實，且為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡㈢），則被告既於109年3月12日前仍持有系爭租賃物之鑰匙，尚難認被告有依債之本旨交還系爭租賃物之事實。縱令被告已於109年2月21日已將系爭租賃物騰空，並於同日與原告相約於同年月24日點交系爭租賃物，前經被告提出錄音光碟、通話譯文為證（見本院卷第199至201頁），且為被告所不爭執（見本院卷第284頁），然被告既未拋棄其對系爭租賃物之占有，揆諸上開規定與說明，尚難謂其交付義務已消滅，本件應認被告直至109年3月12日方將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告。

㈡原告是否以不正當之行為促使系爭租約第7條第2項給付違約金之條件成就？

1.民法第101條第2項所定：「因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行為，促其條件之成就者，視為條件不成就」，所謂促其條件之成就，必須有促其條件成就之故意行為，始足當之，若僅與有過失，不在該條適用之列（最高法院67年台上字第770號判決參照），又對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之。

2.被告抗辯，原告拖延至租期屆滿前方毀約拒絕簽約，致使被告因時間窘迫，無法如期交還系爭租賃物，致系爭租約第7

條第2項約定之條件成就，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就等語，固據其提出兩造人員之通訊軟體Line及WhatsApp對話紀錄為憑（見本院卷第129至163頁），然依系爭租約第9條第7項約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新書面契約，視為不再續租…」（見本院卷第29頁），足認兩造係約定原則不續租，例外於訂立新書面契約後方續租，原告既無續租之義務，則難認原告有以上開不續租之方式致使條件成就之情形，且被告並未舉證證明，原告故意以上開不續租方式獲取系爭租約第7條第2項所約定之違約金，是被告此部分抗辯，應非有據。

㈢原告請求被告給付違約金有無理由？原告請求違約金有無權利濫用及違反誠信原則？被告抗辯違約金過高，有無理由？被告為抵銷抗辯，有無理由？

1.被告於租賃期間屆滿後之109年3月12日始交還系爭租賃物，業如上述，原告自得依系爭租約第7條第2項約定，請求被告按月給付相當於租金2倍之違約金。

2.被告固抗辯，原告請求違約金有權利濫用及違反誠信原則等語，惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。查原告本無續租之義務，且如兩造欲續租應另訂立書面契約，業如上述，是兩造於簽訂新的書面租賃契約以續租前，仍屬兩造磋商新契約之過程，縱然有變更原先提議之租金方案，惟在簽訂書面契約前，並非不得再行磋商變更，自難認原告有何違反誠信原則之情事。且系爭租約期間既已屆至，兩造未能簽訂新書面租賃契約，其等租賃關係當然已不存在，原告本無交付租賃物之義務，亦無收受租金之義務，則原告退還被告給付租賃期間屆滿後之租金，並提起本件訴訟請求被告給付違約金，亦難認有違誠信原則或權利濫用之情事。因此，被告此部份抗辯，尚非可採。

3.被告又抗辯違約金過高等語，然按其約定之違約金過高者，

得由法院依職權予以酌減。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。本院審酌被告至搬遷前仍為物流倉庫使用，此為被告所自陳（見本院卷第284頁），並參酌內政部於105 年6月23日公告修正之房屋租賃契約書範本第12條第3項約定：租期屆滿或租賃契約終止後而承租人未依約返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止（見本院卷第116頁）等情，可認原告請求按原訂租金2倍計算違約金114萬5,806元（即未返還之相當月租金額加上相當月租金額1倍，計算式：24萬元×【2＋12/31】月×2＝114萬5,806元，元以下四捨五入），允屬適當，即有理由，則被告請求酌減違約金，難認可採。

4.被告復抗辯：兩造本就續約條件達成合致，致使被告信賴得向原告繼續承租系爭租賃物，原告隨後再毀約並拒絕簽約，原告對非因過失信賴租約能成立之被告，應負締約上過失責任，原告應賠償被告因未能預期之違約金損害及強制執行費用損害，被告亦得以此為抵銷抗辯等語。然：

⑴按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有顯然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第1項第3款定有明文。揆其立法理由謂：「近日工商發達，交通進步，當事人在締約前接觸或磋商之機會大增。當事人為訂立契約而進行準備或商議，即處於相互信賴之特殊關係中，如一方未誠實提供資訊、嚴重違反保密義務或違反進行締約時應遵守之誠信原則，致他方受損害，既非侵權行為，亦非債務不履行之範疇，現行法對此未設有賠償責任之規定，有失周延。....為保障締約前雙方當事人間因準備或商議訂立契約已建立特殊信賴關係，並維護交易安全，我國實有規定之必

要，爰增訂第1項規定」。是以，締約過失責任係指締結契約之過程中，課以從事締結契約磋商過程之當事人施以適當之注意義務，上開條款規定係以契約未成立、當事人有其他顯然違反誠實及信用方法之情形、他方當事人非因過失而信契約能成立及為準備或商議訂立契約致受損害為要件。所謂「非因過失而信契約能成立」所受之損害，即所謂信賴利益之損害，包括因投入準備而支出之費用，如律師費及錯過商機之損失，其計算不同於因契約未履行所受履行利益之損害，蓋履行利益之賠償責任係以契約成立，有履行義務存在為前提。

⑵然查，原告本無續租義務，且兩造曾約定續租應另訂書面契約，已如上述，則原告對於本來口頭上答應之租金金額再為更動，致使兩造未能成立新租賃契約，並未違反誠信原則，亦如上述，且系爭租約第7條第2項之違約金及強制執行費用23萬400元，既非原告因投入準備而支出之費用，即與民法第245條之1所謂之「損害」要件有別。故被告此部分之抗辯，同屬無據。

5.被告再抗辯以保證金48萬元為抵銷等語，此經原告表示同意（見本院卷第284頁），是被告自得以其對原告之保證金返還請求權與其對原告之違約金給付債務為抵銷。是原告得向被告請求之違約金114萬5,806元，經被告以48萬元之保證金返還請求權為抵銷後，原告僅得向被告請求66萬5,806元。

五、從而，原告依系爭租約第7條第2項約定，請求被告給付66萬5,806元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年9月10日（見本院卷第101頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條第1項、第203條），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，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　　109　　年　　12　　月　　15　　日

民事第一庭　　法　官　　莊仁杰

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　　109　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　　趙盈秀