

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第485號

原告 郭維哲

訴訟代理人 莊嘉宏

被告 康瓊文

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造間不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第14條約定，如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。該買賣標的物即門牌號碼台北市○○區○○街00號之房屋及其坐落之土地（下稱系爭不動產），位於本院轄區，是本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：原告於民國112年2月14日向被告買受門牌號碼台北市○○區○○街00號之房屋及其坐落土地，依兩造間系爭契約第10條第1項約定，被告應於房地點交前將原設籍於本不動產之原有戶籍（含公司登記、營利事業登記等）全部遷出、註銷，另契約第11條第1項約定，被告除因不可抗力之事由，若有可歸責被告之事由，致違反本契約所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾1日（自逾期日起算至完全給付日止），按原告已支付價款千分之1計算違約金予原告。兩造於112年3月31日點交完畢，原告已給付全部

買賣價金新台幣（下同）900萬元。然點交後依心電子材料企業社（下稱依心企業社）及永大發國際股份有限公司（下稱永大發公司）仍將公司地址登記於台北市○○區○○街00號，未辦理遷出及註銷，被告已違反系爭契約第10條第1項約定，原告於112年6月1日以存證信函要求被告依約將上開公司遷出、註銷及支付違約金，經被告於112年6月6日收受。爰依系爭契約第10條第1項、第11條第1項約定，請求被告給付以點交日112年3月31日起算至112年6月6日存證信函送達日止，期間60日之違約金54萬元（計算式：9,000,000元 $\times$ 1/1000 $\times$ 60日＝540,000元）及其利息，其餘部分之違約金不請求等語。並聲明：（一）被告應給付原告54萬元，及自112年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯略以：兩造於112年2月14日簽訂系爭契約，契約之賣方簽約人為被告，並非依心企業社及永大發公司，故契約所定於點交前將原設籍於「台北市○○區○○街00號」之戶籍遷出與註銷，應僅限於營業登記負責人為被告者，負責人非被告之公司則非契約約定之範圍，而系爭不動產於112年3月31日移轉過戶，被告並無設戶籍及營業登記。此外，被告前於110年11月22日已向台北市中正區國稅局申請遷出系爭不動產之全部營業登記，國稅局調查後表示雙華國際文化事業公司於110年12月3日遷出營業登記，依心企業社於106年6月由其負責人林美芬至國稅局註銷與歇業，永大發公司經國稅局通知負責人失聯，在111年12月15日廢止其營業登記，可見被告於點交前已完成全部營業登記遷出與廢止或註銷，買賣點交移轉時亦係以自用住宅課與房屋稅。況依系爭契約第11條第1項約定，被告因不可抗力因素導致無法如期實行契約上各項義務，可不付違約金，契約第14條約定本契約書未盡事宜，悉依相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理，參酌公司法第387條第1項規定，公司之登記或認許，應由代表公司之負責人向中央主管機關申請，主管機關亦只能

廢止，無法遷出他人公司營業登記，公司廢止後已不存在，即無遷出問題，私法契約不得凌駕上述公司法規定，故原告無權主張被告應遷出他人營業登記。另被告前向永大發公司及其負責人賴家芋、吳沛縈、賴衍熙起訴請求遷出營業登記，經本院判決駁回（案號：112年度訴字第4955號），被告收受判決始知原屋主地址，已寄存證信函請求遷出營業登記，可見被告已積極處理公司遷出事宜，係有不可抗力事由等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執之事項：

(一)兩造於112年2月14日簽訂系爭契約，於112年3月31日點交房地。

(二)依心企業社、永大發公司於兩造點交時即112年3月31日，地址仍登記於台北市○○區○○街00號。

(三)原告於112年6月1日以存證信函要求被告依約將上開公司遷出、註銷及支付違約金，經被告於112年6月6日收受。

五、本件之爭點為：原告主張被告違反系爭契約第10條第1項約定，依系爭契約第11條第1項請求112年3月31日起60日之違約金54萬元，有無理由？茲論述如下：

(一)兩造間系爭契約第10條第1項約定：「乙方（即被告）應於房地點交前將原設籍於本不動產之所有戶籍（含公司登記、營利事業登記等）全部遷出、註銷。」，第11條第1項約定：「乙方除因不可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾1日（自逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方已支付價款千分之1計算違約金予甲方」等語，有系爭契約在卷可查（見卷第142頁）。系爭契約約定按違反契約義務按日計算違約金，係依違約之日數而與日俱增，並非預定一定之賠償總額，應屬懲罰性違約金性質（最高法院96年度台上字第576號民事裁判參照）。是依約被告應將登記於系爭不動產之所有公司登記及營利事業登記遷出、註銷

01 後，將系爭不動產點交予原告。惟迄112年5月29日止，永大
02 發公司、依心企業社仍登記於「台北市○○區○○街00
03 號」，有原告於112年5月29日查詢經濟部商工登記公示資料
04 在卷可憑（見卷第67-69頁），上情堪以認定。

05 (二)查依心企業社於106年6月20日申請歇業，有上開經濟部商工
06 登記公示資料、台北市商業管理處商業登記案卷可憑。又被
07 告於110年10月6日因拍賣取得系爭不動產所有權，有建物及
08 土地登記第一類謄本在卷可查（見卷第153-167頁），亦堪
09 認定。按商業終止營業時，應自事實發生之日起15日內，申
10 請歇業登記，商業登記法第18條定有明文。依心企業社既係
11 獨資商號，且於106年6月20日早已申請歇業登記，足認該獨
12 資商號業已終止營業而不復存在，自無遷移營業地址可言，
13 原告執此主張被告未於點交時將依心企業社登記地址遷移出
14 「台北市○○區○○街00號」，違反系爭契約第10條第1項
15 約定云云，並不可採。另被告於000年00月間向財政部台北
16 國稅局中正分局申請該局催辦登記於「台北市○○區○○街
17 00號」之雙華國際文化事業有限公司、永大發公司變更營業
18 地址，該局已於110年11月催辦永大發公司辦理變更登記，
19 嗣該公司經登記主管機關廢止其公司登記一節，有財政部台
20 北國稅局中正分局113年4月9日財北國稅中正營業字第
21 1131656819號函可憑（見卷第213-215頁），及永大發公司
22 於111年12月15日經台北市政府以府產業商字第1136508400
23 號函令廢止，有該函及股份有限公司變更登記表（見卷第
24 233頁、第227-230頁）在卷可查，上情堪以認定。永大發公
25 司係股份有限公司，雖經主管機關廢止，然尚未經清算，且
26 未選任清算人亦未向法院呈報清算人，此為本院職務上已知
27 之事實，有本院112年度訴字第4955號民事判決可參（見卷
28 第119頁），兩造於112年2月14日簽訂系爭契約，並約定於
29 112年3月31日點交、移轉過戶，此為兩造所不爭（見卷第8
30 頁、第115頁），則永大發公司於兩造簽訂系爭契約時已遭
31 台北市政府廢止，且未進行清算程序，被告係經由拍賣程序

取得系爭不動產，自難期待被告知悉永大發公司代表人為何人並向該人請求遷移公司登記地址。況兩造於簽約至點交不動產期間僅短短1個半月，亦難期待被告於此短暫期間基於所有權人之地位對於永大發公司提起排除侵害所有權訴訟並獲致有利結果。從而就永大發公司於廢止情形下，仍登記於「台北市○○區○○街00號」之地址，難認係可歸責於被告。再者，原告主張永大發公司、依心企業社登記地址仍在台北市○○區○○街00號，致系爭不動產之信箱塞滿不認識之人及公司行號之信件云云，然原告提出之照片僅見「賴家仟」、「賴駿逸」信件，並無永大發公司信件，有照片1紙可憑（見卷第65頁），是原告主張被告違約致其受有損害，難以採信。因此，永大發公司雖仍登記於「台北市○○區○○街00號」，然因永大發公司無代表人，被告無從對於永大發公司請求遷移，當非可歸責於被告。原告依系爭契約第11條第1項約定，請求被告按日給付60日之懲罰性違約金，即無理由。

六、從而，原告依系爭契約第10條第1項、第11條第1項約定，請求被告給付違約金54萬元，及自112年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

民事第七庭 法 官 林欣苑

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 113 年 7 月 1 日

書記官 林思辰