

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第5954號

原告 摩爾證券投資顧問股份有限公司

法定代理人 江 瑛

訴訟代理人 郭哲榮

程才芳律師

被告 亞太國際證券投資顧問股份有限公司

法定代理人 陳韋利

訴訟代理人 柯晨皓律師

陳郁婷律師

上 一 人

複 代理人 黃于庭律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年9月9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。

事實及理由要領

壹、程序方面：

原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）140萬元，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，並自民國113年6月1日起至門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號7樓之1房屋遷讓完竣日止按月給付原告28萬元（見本院卷第9頁）。於訴訟進行中，原告變更為請求被告給付原告105萬6,774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（見本院卷第37頁、第201頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於112年10月間向訴外人胡自雄購買門牌號

01 碼臺北市○○區○○路0段000號7樓之1房屋（下稱系爭房
02 屋），該屋當時由被告向胡自雄承租，租賃期間至114年11
03 月11日止（下稱系爭租約），遂由原告繼受胡自雄與被告間
04 之系爭租約。因原告有提前收回系爭房屋自用之需求，遂與
05 被告協商，兩造於112年10月25日簽訂房屋租賃契約增補協
06 議書（下稱系爭增補協議），約定系爭租約提前於113年3月
07 31日終止。嗣被告通知原告系爭租約可提前於112年12月31
08 日終止，兩造遂約定於113年1月2日點交系爭房屋。詎被告
09 迄本案起訴時未辦理商業登記之遷出，為此依系爭契約第12
10 條之約定，扣除原告應返還被告之押租金56萬元後，請求被
11 告給付按照房租1倍計算之違約金105萬6,774元等語。並聲
12 明：1. 被告應給付原告105萬6,774元，及自起訴狀繕本送達
13 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保請准
14 宣告假執行。

15 二、被告則以：兩造於112年10月25日簽訂系爭增補協議時，主
16 觀上均知悉系爭租約原所載遷讓、遷出尚不及於行政登記，
17 兩造僅就押租保證金部分以系爭增補協議第3條合意將行政
18 登記之遷出或註銷增列為押租金返還條件之一，將現實占有
19 之返還與行政登記之遷出或註銷並列為保證金返還條件，就
20 系爭租約第12條約定之違約金給付條件乃兩造有意維持而不
21 予變更、擴張，故被告僅於租期屆滿不即時交還房屋之現實
22 占有時，始須依系爭租約第12條給付違約金。而被告早於系
23 爭租約合意終止之112年12月31日以前，即已將系爭房屋之
24 占有返還予原告，並於112年1月2日依兩造約定時點將系爭
25 房屋之鑰匙交付原告收訖，被告顯無違約金給付責任，原告
26 也旋即搬入系爭房屋裝潢占有使用收益迄今，未因被告未即
27 時遷出公司登記而受有任何損害等語，資為抗辯。並聲明：
28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 三、得心證之理由：

30 (一)經查，被告於112年2月22日與胡自雄簽訂系爭租約，向胡自
31 雄承租系爭房屋，租賃期間自112年3月12日起至114年11月

01 11日止；原告於112年10月間向胡自雄購買系爭房屋，由原
02 告繼受系爭租約出租人地位；兩造於112年10月25日簽訂系
03 爭增補協議，系爭增補協議第1條約定：「原房屋租約第2條
04 租賃期間，依下列約定：…原租賃期間為112年3月12日起至
05 114年11月11日止，現變更為112年3月12日起至113年3月31
06 日止。」，系爭增補協議第2條約定：「原房屋租約第3條租
07 金約定及支付，依下列約定：…」，系爭增補協議第3條約
08 定：「原房屋租約第4條保證金，依下列約定：…租約屆滿
09 或終止時，甲方應於乙方遷空（含戶籍遷出及公司或商業登
10 記等遷出或註銷）、交還房屋並結清租賃期間內所有應付之
11 費用後，無息退還押租保證金予乙方。」，系爭增補協議第
12 4條約定：「原房屋租約第11條合意終止，改依下列約定：
13 …」，系爭增補協議第7條約定：「本協議書視為原租約之
14 一部分，原租約與本協議內容有歧異者，優先適用本協議之
15 約定，其餘未盡事項悉依原租約約定辦理。…以昭信
16 守。」；兩造嗣合意於112年12月31日終止系爭租約，被告
17 於112年12月31日前將系爭房屋之占有返還原告，並於112年
18 1月2日將系爭房屋之鑰匙交付原告；被告原登記公司所在地
19 為臺北市○○區○○路0段000號7樓之1，於113年10月8日
20 變更登記公司所在地為臺北市○○區○○路0段000號4樓之
21 2、4樓之3等情，業據兩造陳述綦詳，並有系爭租約、系爭
22 增補協議、經濟部商工登記公司基本資料在卷可佐（見本院
23 卷第15至21頁、第141至142頁），且為兩造所不爭執，堪信
24 為真實。

25 (二)本件原告以被告未依約將公司登記遷出為由，依系爭租約第
26 12條之約定，請求被告給付按照房租1倍計算之違約金，但
27 被告否認原告有違約金給付請求權，並以上揭情詞置辯。而
28 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
29 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
30 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
31 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違

01 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
02 之賠償總額，民法第250條定有明文。惟查，觀諸系爭租約
03 全文17條，其中系爭租約第4條約定：「…保證金於乙方租
04 約終止或屆滿遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由甲
05 方無息退還…」、系爭租約第12條約定：「…乙方應於租約
06 期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還甲方，不得藉詞任何
07 理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他
08 名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請
09 求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日按照房租1
10 倍計算之違約金。」（見本院卷第15至17頁），嗣兩造於
11 112年10月25日簽訂系爭增補協議，系爭增補協議全文僅7
12 條，系爭增補協議第1、2、3、4條，分別係變更系爭租約第
13 2、3、4、11條之約定（見本院卷第19至20頁），其中系爭
14 增補協議第3條約定：「原房屋租約第4條保證金，依下列約
15 定：…租約屆滿或終止時，甲方應於乙方遷空（含戶籍遷出
16 及公司或商業登記等遷出或註銷）、交還房屋並結清租賃期
17 間內所有應付之費用後，無息退還租押保證金予乙方。」，
18 僅係兩造合意變更為原告應於被告交還房屋且公司登記遷出
19 後退還押租保證金，然兩造於112年10月25日簽訂系爭增補
20 協議時，並未合意變更系爭租約第12條之任何約定，亦未約
21 定原告於被告未遷出公司登記前得向被告請求按照房租1倍
22 計算之違約金，則原告以被告未依約將公司登記遷出為由，
23 依系爭租約第12條之約定，請求被告給付按照房租1倍計算
24 之違約金，洵屬無據，不應准許。

25 四、從而，原告依系爭租約第12條之約定，請求被告給付原告
26 105萬6,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
27 年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

28 五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁
29 回。

30 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
31 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，

01 附此敘明。

02 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
03 如主文。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日

05 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

06 法 官 羅富美

07 正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須
09 附繕本），並繳納上訴裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日

11 書記官 陳鳳嚶