臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1102號

原　　告　黃焜萬
訴訟代理人　李宗炎律師
被　　告　金元達金屬股份有限公司
法定代理人　何楊鑾
訴訟代理人　曾滄龍
被　　告　施慶昌
共　　同
訴訟代理人　謝逸文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年10月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告金元達金屬股份有限公司應將如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房，均全部騰空遷讓返還予原告。

被告金元達金屬股份有限公司、施慶昌應連帶自民國一〇七年九月一日起至完成前項騰空遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣玖萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告金元達金屬股份有限公司、施慶昌連帶負擔五分之四，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告金元達金屬股份有限公司（下稱金元達公司）簽立「房店屋租賃契約書」，約定將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○ ○○○○ 號全部廠房（即如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房）均出租予金元達公司使用，每月租金為新臺幣（下同）3 萬元，租賃期間為民國106 年9 月1 日至107 年8 月31日，並議定如於租期屆滿後，不即時遷讓交還上開廠房，則伊得每月向金元達公司請求給付懲罰性違約金（以每月租金5 倍計算），由被告施慶昌擔任金元達公司之連帶保證人（下稱系爭租約）。詎於租期屆至後，伊要收回自用，金元達公司卻拒不遷讓交還前開廠房，伊自

得先位主張金元達公司應遷讓返還該廠房，且金元達公司與施慶昌應連帶給付每月15萬元之懲罰性違約金；此外，於訂立系爭租約時，伊收有保證金10萬元，如被告欲為抵銷，則伊備位主張就107 年9 月份仍得受領違約金5 萬元，其餘則同先位主張。爰依系爭租約第6 條、第13條，民法第455 條、第272 條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠先位聲明：1.金元達公司應將如附圖編號A 、B 、C 所示之建物與廠房，均全部騰空遷讓返還予原告。2.金元達公司與施慶昌應連帶自107 年9 月1 日起至完成前項騰空遷讓返還之日止，按月給付原告15萬元。㈡備位聲明：：1.金元達公司應將如附圖編號A 、B 、C 所示之建物與廠房，均全部騰空遷讓返還予原告。2.金元達公司與施慶昌應連帶給付原告5 萬元，並應連帶自107 年10月1 日起至完成前項騰空遷讓返還之日止，按月給付原告15萬元。

二、被告則以：金元達公司已向原告承租3 年，從未積欠租金，原告曾口頭應允金元達公司有「無條件優先承租」之權利，每年均順利續約，詎原告及其子黃冠傑（即本件租賃標的物之所有權人）為誘使金元達公司買受上開廠房及坐落之基地，藉此解除系爭租約，竟刻意隱瞞相關基地有部分屬於道路用地之事實，衍生買賣糾紛，金元達公司已向本院提起107 年度訴字第1186號事件，又金元達公司行使上揭「無條件優先承租」之權利，原告以前開不正方法阻礙金元達公司優先承租，應視為原告與金元達公司間之租賃關係依然存在，且金元達公司目前均按月將租金辦理提存，並無何等違約情形，原告自不得訴請給付損害賠償總額預定性質之違約金，況且該違約金之約定金額過高，縱認原告得為主張，亦應酌減至0 元等語置辯，並求為判決駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條固有明文，惟解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而

更為曲解，是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無「常情」適用之餘地；又解釋當事人立約之真意，除雙方中途有變更立約內容之同意，應從其變更以為解釋外，均以當事人立約當時之真意為準（參見最高法院97年度台上字第1676號判決、49年台上字第303 號判例意旨）。經查：

1.原告為出租人，金元達公司為承租人，施慶昌則為金元達公司之連帶保證人，其等簽立系爭租約，約定原告將如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房（即系爭租約所載之租賃標的物即彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○號全部廠房），以每月租金3 萬元之對價，出租予金元達公司使用，系爭租約所定之租賃期限載明為106 年9 月1 日至107 年8 月31日等事實，俱為兩造所不爭執，並有系爭租約附卷為證（見院卷第17頁至第24頁），自堪信為真實。而系爭租約既已載明租賃期限，此約定亦無何等違反公序良俗、強制規定或顯然違反誠信原則之情形，揆諸首揭說明，兩造自應受該租約期間之拘束。是以，原告於系爭租約之租期屆滿後，請求承租人金元達公司返還租賃標的物即如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房，應屬有據。

2.被告雖辯以上詞，惟原告與金元達公司間之租賃關係，前後共計長達數年，金元達公司亦具有一定經濟交易往來經驗，苟有此權利存在，何以於換約、續約時，未形諸文字以保自身權益；又於原告已無出租意願，欲收回自用時，何能迫令原告必須繼續出租，均非無疑。另被告雖聲請就施慶昌進行當事人訊問，惟施慶昌本質上為被告，且系爭租約之締結事實過程並非模糊晦暗，僅係兩造間就「無條件優先承租權利」之有無，互為爭執，此等爭執應無從令兩造均以當事人訊問方式作為證據方法即得率予採為有利其中一方之認定。是被告就其所稱之「無條件優先承租權利」，既無法提出具體之書、物證，亦未能提出客觀第三

人之證詞為憑，自應以兩造立約當時之真意即系爭租約定有1 年租期為準。此外，金元達公司與原告之子黃冠傑所涉107 年度訴字第1186號事件，經本院駁回金元達公司之請求（詳見另案判決），自無從進以遽斷原告究係依何種不正方法妨礙金元達公司優先承租，且亦無從僅因金元達公司按月辦理提存租金即得延長系爭租約之效力。循此，被告以上詞置辯，拒絕遷讓交還前開廠房，均無可採。

㈡按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250 條、第252 條分別規範明確。賠償性違約金及懲罰性違約金，約定目的、擔保功能與效力雖不相同，然均有民法第252 條規定之適用。至約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，最高法院著有51年台上字第19號判例可參。經查：

1.系爭租約於107 年8 月31日屆期，金元達公司迄未遷交上開廠房予原告，自屬違約。而觀諸系爭租約第6 條之約定，係按違約之時間按月累加，尚非預定一定之賠償總額，且系爭租約第12條另約定，金元達公司若有違約情事，致損害原告之權益時，願賠償原告之損害，且原告因涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均由金元達公司負責賠償等節（見院卷第21頁），即出租人如有其他損害仍得請求賠償，是系爭租約第6 條之約定，核屬懲罰性違約金，堪可認定。被告抗辯該違約金應定性為損害賠償總額預定性質，尚非可採。

2.經本院綜合審酌金元達公司乃私法人，於88年間即經核准設立登記，資本總額達1 億3,600 萬元，於106 年至107

年間之課稅所得額介於220萬7,843元至257萬3,013元（分見院卷第25頁、第233頁至第241頁），應具一定經濟基礎實力，是其與原告磋商締結系爭租約時，尚非屬於經濟上弱勢者，既兩造係以平等、相當之經濟地位、實力，達成前揭關於違約金之合意，本院自應予尊重；再酌以如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房，面積共計將近800平方公尺，現供金元達公司營運使用，非屬一般單純住家；復租期屆滿迄今已逾1年，金元達公司猶未依約返還上開租賃標的物（廠房），造成原告至今均未能將之收回自用，無法妥善規劃、運用管理資產，而金元達公司因此獲得之利益，係繼續使用該廠房，並未將之謀為他用，該廠房之房屋總價值共約70萬元左右，有卷附彰化縣地方稅務局108年8月19日彰稅地字第1086017032號函為憑（見院卷第199頁）等一切情狀，因認系爭租約第6條所約定之懲罰性違約金尚屬過高，應核減為每月按租金3倍計算，較為妥適公平。是原告依系爭租約第6條約定，請求金元達公司給付自租期屆至後即107年9月1日起至完成上開廠房騰空遷讓返還之日止，按月給付租金3倍之違約金即9萬元，並依系爭租約第13條約定，請求施慶昌就此連帶負責，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。至被告請求酌減違約金至0元，無異於完全架空該違約金之訂立，對原告殊為不公，自非可採。

3.另經本院闡明後，被告表示其等就兩造間於簽立系爭租約時所支付之保證金10萬元，不願與上開違約金進行抵銷（分見院卷第288頁、第297頁、第55頁），是該部分款項，應非本件審理範圍，併此指明。

四、綜上所述，原告本於系爭租約及連帶保證之法律關係，先位請求金元達公司應將如附圖編號A、B、C所示之建物與廠房，均全部騰空遷讓返還予原告，且金元達公司與施慶昌應連帶自107年9月1日起至完成前開騰空遷讓返還之日止，按月給付原告9萬元，應屬有據，當予准許；逾此範圍之請

求，則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　林幸頎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　108　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　吳曉玟