

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第480號

原告 宇廣科技股份有限公司

法定代理人 陳忠進

訴訟代理人 汪紹銘律師

被告 捷鴻企業股份有限公司

法定代理人 施碧霞

訴訟代理人 季佩芃律師

複代理人 鍾奇維 新北市○○區○○○路○段○○○號13樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應給付原告新臺幣55萬元，及自民國107年5月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

貳、被告應給付原告新臺幣32萬元，及自民國107年5月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

參、原告其餘之訴駁回。

肆、訴訟費用由被告負擔百分之58，餘由原告負擔。

伍、本判決第一、二項於原告以新臺幣29萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如提出新臺幣87萬元為原告預供擔保後，得免假執行。

陸、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告於起訴後主張因被告遲延交屋而受有損害200萬元，並追加聲明「被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國107年7月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，核與原訴屬社會事實共通、證據資料可得沿用，與前開規定相符，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、緣坐落高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地（下稱

系爭土地)及其上門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號房屋(下稱系爭房屋)為原告所有,原告於民國(下同)106年1月3日將系爭房屋出租予被告,約定租期自106年2月1日起至107年1月31日止,租金為每月新臺幣(下同)10萬元。嗣原告於106年10月2日將系爭土地及房屋出售予第三人永驊汽車股份有限公司,並於106年10月3日即以彰化大竹郵局第109號存證信函通知被告公司「因本公司已將該租賃物售予他人,敬請盡早另尋他處適合場所,以利於107年1月31日租期屆滿時之搬遷作業」,惟被告公司於租期屆滿時仍遲未搬遷,原告再於107年3月12日以彰化大竹郵局第15號存證信函通知被告公司若其遲未搬遷所造成訴外人永驊公司對原告請求之違約金將非常巨大,將來將向被告公司一併求償,被告公司仍未搬遷。訴外人永驊公司於107年3月30日以高雄郵件中心郵局第1022號存證信函告知原告「若貴公司無法在民國107年3月31日交地,完成買賣,我公司將依約求償,望貴公司能儘速處理,依約完成買賣」等語,原告爰再於107年3月31日以彰化大竹郵局第18號存證信函通知被告公司,惟被告公司仍遲至107年5月7日始完成搬遷並返還系爭房屋予原告,原告爰向被告請求:

- (一)違約金及律師費共55萬元:依系爭房屋租賃契約書第六條第2項約定「乙方(即被告)於終止租約或租賃期滿不交還房屋,即應支付違約金按租金五倍之違約金至遷讓完成之日,如訴訟費用、律師費用一切歸乙方負責支付」,故被告應給付原告以每月租金5倍計算之違約金50萬元(每月租金10萬元 $\times$ 5個月=50萬元)及律師費5萬元,共計55萬元。
- (二)相當於租金之不當得利32萬元:因被告遲至107年5月7日始完成遷讓房屋並返還原告,自應遷讓之日即107年2月1日起算,約3.2個月,依民法第179條及最高法院61年台上字第1695號判例意旨,被告應給付原告相當於租金之不當得利32萬元(計算式:每月租金10萬元 $\times$ 3.2個月=32萬元)。
- (三)給付遲延之損害賠償200萬元:依原告與訴外人永驊汽車股

份有限公司所訂立不動產買賣契約書之約定「乙方（即原告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方（即訴外人永驊汽車股份有限公司）自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止...」，又原告與訴外人約定之總買賣價款為1億2495萬元，最遲交屋日期為107年3月31日（參卷第41頁），每日違約金約為62,475元（計算式：1億2495萬元×0.0005=62,475元），是以自逾期未交屋之日即107年4月1日起至被告完成搬遷前一日即107年5月6日止，共36天，違約金額為2,249,100元，經原告與訴外人永驊公司協商後約定違約金降為200萬元，原告並已支付完畢（參卷第47至48頁）。此筆原告支付給訴外人永驊公司之違約金，係肇因於被告遲延交屋，致使原告受有200萬元之損害，依民法第455條、第229條第1項、第231條第1項規定，被告應負遲延責任，原告得請求被告賠償因遲延交屋而生之200萬元之損害。又兩造間之房屋租賃契約雖有違約金之約定，然觀其性質屬懲罰性違約金，被告因債之關係所負之一切責任不因此而受影響。

二、綜上，爰聲明：

（一）被告應給付原告55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（二）被告應給付原告32萬元，及自民國107年5月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（三）被告應給付原告200萬元，及自民國107年7月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（四）訴訟費用由被告負擔。

（五）原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、原告對被告答辯內容之陳述：

一、民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之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，債務人

01 即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致即損害額之
02 多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債
03 權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的
04 ，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所
05 定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有
06 損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法
07 院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。查系爭租約第六
08 條已約定係「違約處罰」，且綜觀系爭租賃契約書約定內容
09 ，兩造約定之違約金既係按被告違約月數與時俱增，並非預
10 定一定之賠償總額，顯寓有藉此懲罰被告違反遵期返還系爭
11 房屋義務之用意，而以強制債務之履行為目的，揆諸上開說
12 明，性質上應屬懲罰性違約金，與本案類似之臺中地方法院
13 106年度訴字第1591號民事判決對於系爭契約第六條屬懲罰
14 性違約金性質乙節亦採相同認定，是以原告除得依約請求此
15 部分懲罰性違約金外，尚得請求其他損害賠償。原告與訴外
16 人永驊公司約定最遲點交期日為107年3月31日，然被告於租
17 約屆滿後遲至107年5月7日始交還系爭房屋，致原告遭訴外
18 人永驊公司求償違約金200萬元，堪認原告因被告公司之遲
19 延遷離而受有損害，原告就此損害自亦得向被告一併請求。

20 二、被告主張系爭房屋有廁所不堪使用及外牆漏水之瑕疵，而代
21 墊自行雇工修繕之費用合計13萬8600元，並就此部分主張抵
22 銷等語，原告否認系爭房屋有被告所稱之瑕疵。另依民法第
23 430條規定，系爭房屋縱有此等瑕疵，被告亦應證明其已先
24 定相當期限催告原告，而原告並未修繕之情形，如未先定期
25 催告原告修繕，自不得逕行修繕並請求修繕費用抵銷。又被
26 告固提出統一發票2紙作為檢修單據，然該單據均為私文書
27 原告否認其真正，且買受人均載為「銓誼企業股份有限公司
28 」，時間為100年9月6日與100年9月20日，顯與本案無關。

29 肆、被告則辯以：

30 一、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，但
31 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，

01 即須支付違約金者，其違約金之性質，除當事人另有訂定外
02 視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條定有明
03 文。最高法院亦認為，當事人間約定之違約金性質究屬賠償
04 額預定性違約金或懲罰性違約金，應以當事人之意思定之，
05 如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依民法第
06 250條視為賠償額預定性違約金（最高法院103年度台上字第
07 367號、103年度台上字第179號民事判決參照）。由此可見
08 除，除非兩造締約時已明定契約第六條之性質為懲罰性違約金
09 否則無由因原告對於法令及契約文字之解讀，而認定其為
10 懲罰性違約金。查系爭房屋租賃契約書第六條並無足以證明
11 兩造係將此約定定為懲罰性違約金之字樣，亦無「出租人除
12 得請求支付違約金外，並得請求履行債務並賠償因遲延而生
13 之損害」等字樣，無從證明該條性質上屬懲罰性違約金。再
14 者，兩造於簽訂契約時，原告已就「未依約交還房屋」一事
15 分別於契約第六條第2項約定「乙方於終止租約或租賃期
16 滿不交還房屋，即應支付違約金按租金五倍之違約金至遷讓
17 完成之日」及於第四條第5項約定「如不即時遷讓交還房屋
18 時，甲方每月得向乙方請求按照租金一倍之違約金或即申請
19 停水停電至遷讓完了之日止」，此違約金之計算已屬高昂，
20 何況兩者若均屬懲罰性違約金，何不合併為「按租金6倍計
21 算之違約金」，卻分散在兩條不同的條文？顯見系爭房屋租
22 賃契約第六條與第四條作用不同，第六條性質上應屬賠償額
23 預定性質之違約金，方符合兩造締約時之真意。且依最高法
24 院95年度台上字第2244號民事判決所載「系爭租約第六條第
25 二項約定上訴人於租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃
26 期滿之翌日起，應支付按房租一倍計算之違約金，此項違約
27 金之性質為損害賠償總額預定性違約金，既為原審所確定，
28 則被上訴人因上訴人不履行返還租賃物所得請求不履行債務
29 之損害，應以約定之違約金為限。倘該約定之違約金已經受
30 償，被上訴人債務不履行之損害賠償請求權已獲滿足，應不
31 得再依不當得利或侵權行為規定，請求上訴人賠償相當於租

金之損害或返還相當於租金之利益。」，該判決與兩造間所訂系爭租約第六條約定內容基礎事實相同（該案租約條文為「於租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，應支付按房租一倍計算之違約金」），而該判決亦將該約定認定為損害賠償總額預定性違約金。可見原告主張系爭租約第六條性質上屬懲罰性違約金，並無理由。

二、依原告與訴外人永驊公司之買賣契約可知，原告將交屋時間定在兩造租賃契約存續期間內（即106年11月30日），因此原告對訴外人之遲延交屋本即為必然發生之情況，而訴外人永驊公司本即允准原告遲延交屋四個月（交屋時間延遲至107年3月31日），亦即原告有四個月的交屋緩衝期間，而被告縱然遲延點交租賃物，也僅遲延36天，遠比訴外人永驊公司給予原告之緩衝期間為短，若原告不要投機取巧將交屋日定在兩造契約存續中，則扣除訴外人永驊公司所願給予的四個月緩衝期間，兩造間根本不會發生須賠償之問題，因此原告縱有賠償訴外人永驊公司之事實，亦非可歸責於被告。

三、系爭房屋於原告交付後，屢次發生廁所不堪使用及外牆漏水之情形，因原告經被告通知之後仍置之不理，被告只得自行雇工修繕（卷第65至66頁），依民法第429條第1項規定，廁所修繕費及外牆漏水檢修費等合計13萬8600元（稅後）應由原告負擔，此部分費用既由被告先行代墊，被告爰主張與原告所請求之違約金抵銷。又被告所提修繕單據所載買受人雖非被告而係訴外人銓誼企業股份有限公司，惟其原因係為了避稅，訴外人銓誼公司與被告為關係企業，兩公司之董監事及股東均屬相同，僅係為財務規劃之考量而由銓誼公司出名修繕系爭房屋。

四、原告雖稱「查系爭租約第六條已約定係『違約處罰』，性質上應屬懲罰性違約金」等語，惟除非兩造締約時已明定系爭租約第六條之性質為懲罰性違約金，否則無由因原告對於法令及契約文字之解讀，而認定其為懲罰性違約金。且以「違約處罰」為文字者，實務上多不認定為懲罰性違約金，而係

01 認定為賠償總額預定之違約金，例如臺灣高等法院105年度
02 重上更(一)字第92號民事判決稱「系爭契約第10條標題為『違
03 約處罰』，同條第1項第1款約定：『每逾1日，賣方應按買
04 方已繳買賣價款千分之一計算之遲延賠償予買方』，僅係違
05 約金額之計算方式，且明定為遲延之賠償，尚難據此推認該
06 約定具有懲罰性質，是前開違約金之約定，應仍屬賠償總額
07 預定性質」，及同法院104年度重上更(一)字第84號民事判決
08 稱「又系爭租約第6條第2項係指上訴人不按期交還系爭建物
09 時，即需支付違約金，核與民法第250條第2項所指要件相符
10 ，是尚難拘泥於標題文字為『違約處罰』，即認此違約金為
11 懲罰性違約金之約定。故系爭租約第6條第2項約定之違約金
12 ，應為損害賠償約定性質之違約金，並非懲罰性違約金」等
13 語。

14 伍、兩造不爭執事項：

15 一、原告於106年1月3日將系爭房屋出租予被告，約定租期自106
16 年2月1日起至107年1月31日止，租金為每月10萬元。

17 二、原告於106年10月2日將系爭土地及房屋出售予第三人永驊汽
18 車股份有限公司，並分別於106年10月3日以彰化大竹郵局第
19 109號存證信函、於107年3月12日以彰化大竹郵局第15號存
20 證信函、於107年3月31日以彰化大竹郵局第18號存證信函通
21 知被告公司應於租期屆滿後搬遷並交還系爭房屋，被告於10
22 7年5月7日搬遷並交還系爭房屋予原告。

23 三、原告於106年10月2日將系爭土地及房屋出售予第三人永驊汽
24 車股份有限公司，雙方並約定原告至遲應於107年3月31日將
25 系爭房屋交予訴外人永驊公司，嗣因原告未能遵期交屋而遭
26 訴外人永驊公司請求違約金200萬元，原告並已給付完畢。

27 陸、兩造爭執事項：

28 一、系爭房屋租賃契約第六條第2項約定，性質上屬賠償總額預
29 定之違約金，抑或是懲罰性違約金？原告給付予訴外人永驊
30 公司之違約金200萬元，得否依遲延給付所生損害賠償責任
31 之法律關係向被告請求？

01 二、被告主張系爭房屋有廁所不堪使用、外牆漏水等瑕疵，而為
02 原告代墊相關修繕費用稅後合計13萬8600元，並主張與原告
03 所請求之違約金為抵銷，有無理由？

04 柒、本院之判斷：

05 一、原告請求違約金及律師費共55萬元部分：依兩造不爭之系爭
06 房屋租賃契約書第六條第2項約定「乙方（即被告）於終止
07 租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金按租金五倍之
08 違約金至遷讓完成之日，如訴訟費用、律師費用一切歸乙方
09 負責支付」，故被告應給付原告以每月租金5倍計算之違約
10 金50萬元（每月租金10萬元×5個月=50萬元）及律師費5萬
11 元，共計55萬元，為有理由，應予准許。

12 二、另原告請求相當於租金之不當得利32萬元部分：因被告不爭
13 執遲至107年5月7日始完成遷讓房屋並返還原告，自應遷讓
14 之日即107年2月1日起算，約3.2個月，依民法第179條及最
15 高法院61年台上字第1695號判例意旨，被告應給付原告相當
16 於租金之不當得利32萬元（計算式：每月租金10萬元×3.2
17 個月=32萬元），原告所請為有理由，應予准許。

18 三、至原告另請求給付遲延之損害賠償200萬元部分：依原告與
19 訴外人永驊汽車股份有限公司所訂立不動產買賣契約書之約
20 定「乙方（即原告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件
21 、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方（即訴外人永
22 驊汽車股份有限公司）自應給付之日起，按買賣總價款每日
23 千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止...」，
24 又原告與訴外人約定之總買賣價款為1億2495萬元，最遲交
25 屋日期為107年3月31日（參卷第41頁），每日違約金約為62,4
26 75元（計算式：1億2495萬元×0.0005=62,475元），是以
27 自逾期末交屋之日即107年4月1日起至被告完成搬遷前一日
28 即107年5月6日止，共36天，違約金額為2,249,100元，經原
29 告與訴外人永驊公司協商後約定違約金降為200萬元，原告
30 並已支付完畢（參卷第47至48頁），固屬可信，惟原告是否
31 可向被告請求此損害，按契約乃當事人間在對等性之基礎下

01 本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，
02 基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭
03 事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判
04 規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院
05 固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之
06 情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以
07 探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之
08 依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除
09 依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全
10 文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（
11 考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原
12 則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最
13 大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契
14 約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目
15 的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之
16 填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免
17 任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外
18 之條款，俾維持法官之中立性。又解釋契約須以邏輯推理及
19 演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯
20 ，始屬該當，否則即屬違背論理法則。且契約如有疑義時，
21 應盡量避免作成偏向不利於債務人之解釋，以防對經濟弱者
22 之權益造成損害（法國民法第一千一百六十二條參照，該規
23 定乃事物本質之本然及應然，自可當成法理）（最高法院10
24 3年度台上字第713號判決參照），查兩造於簽訂契約時，原
25 告已就「未依約交還房屋」一事，分別於契約第六條第2項
26 約定「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違
27 約金按租金五倍之違約金至遷讓完成之日」及於第四條第5
28 項約定「如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求
29 按照租金一倍之違約金或即申請停水停電至遷讓完了之日止
30 」，顯有重複不一致，乃兩造遷就租約例稿之文字之情形，
31 故該租約第六條雖載明「違約處罰」惟其乃係例稿之類似具

文之記載，並不能作為證明兩造已同意違約金係「懲罰性違約金」，原告仍可請求遲延給付之損害賠償之依據，按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，但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，其違約金之性質，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。最高法院同此見解，認當事人間約定之違約金性質究屬賠償額預定性違約金或懲罰性違約金，應以當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依民法第250條視為賠償額預定性違約金（最高法院103年度台上字第367號、103年度台上字第179號民事判決參照），查系爭房屋租賃契約書第六條並無足以證明兩造係將此約定定為懲罰性違約金之字樣，亦無「出租人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務並賠償因遲延而生之損害」等字樣，無從證明該條性質上屬懲罰性違約金，就契約整體以觀及解釋契約有利債務人原則，應認定系爭契約第6條違約金條款核屬賠償額預定性違約金，原告自不可再向被告請求給付遲延返還租賃不動產之損害賠償，原告所請為無理由，不應准許。

四、至被告抗辯主張系爭房屋有廁所不堪使用及外牆漏水之瑕疵，而代墊自行雇工修繕之費用合計13萬8600元，並就此部分主張抵銷等語，除原告否認系爭房屋有被告所稱之瑕疵，而被告就此不能舉證外，另依民法第430條規定，系爭房屋縱有此等瑕疵，被告亦應證明其已先定相當期限催告原告，而原告並未修繕之情形，如未先定期催告原告修繕，自不得逕行修繕並請求修繕費用抵銷，被告之抵銷主張無理由。

五、綜上，原告主張被告租約終止後仍使用租賃之不動產，請求被告給付違約金及律師費用55萬元及相當於租金之不當得利32萬元及自起訴狀繕本送達翌日或交還房屋翌日起之遲延利息為有理由，應予准許。至於請求給付遲延交屋之損害賠償則為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，於原告勝訴部分，核屬

有據，爰酌定相當擔保金額宣告之，被告預供擔保免為假執行之金額由本院依職權酌定之。至原告敗訴部分，假執行之聲請無所依附，應予駁回。

結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第79條前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 22 日
民事第一庭 法官 李言孫

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 108 年 5 月 22 日
書記官 馬竹君