

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第576號

上訴人 第益木器股份有限公司

法定代理人 黃金閔

訴訟代理人 譚雅蓁律師

被上訴人 竣昇股份有限公司

法定代理人 陳火炎

訴訟代理人 林開福律師

複代理人 田美娟律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國107年9月26日臺灣臺中地方法院106年度訴字第3042號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審依租賃契約及修繕協議之規定，起訴請求被上訴人應給付上訴人新臺幣121萬4,362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。嗣上訴人上訴後，復追加請求被上訴人應協同辦理工廠登記證之變更（聲明詳下述），經核其追加請求之基礎事實亦係基於上開修繕協議所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

（一）被上訴人前向上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋（門牌整編前為00路0段000巷00弄00號

01)，地坪約550坪(下稱系爭房屋)，作為工廠及倉庫。兩造
02 簽訂有房屋租賃契約(下稱系爭租賃契約)，最後一次租約之
03 租期自民國(下同)103年7月15日起至105年7月14日止，租金
04 每月新臺幣(下同)8萬5,000元。加計先前之租約，合計已租
05 用約20年。

06 (二)上訴人於105年1月初即通知被上訴人，租賃期間至105年7月
07 14日屆滿即不再續租，嗣經被上訴人要求，同意延長租約半
08 年，至106年1月15日期滿。詎於106年1月15日，被上訴人仍
09 未依約定將房屋點交上訴人，遲至同年7月16日始將房屋回
10 復原狀交還。依系爭租賃契約手寫條款及加註條款第1條之
11 約定，被上訴人應給付上訴人新臺幣(下同)100萬元之違約
12 金。

13 (三)因上訴人自106年1月起，另同意第三人盾威有限公司(負責
14 人同為黃文閔，下稱盾威公司)進駐系爭房屋，使用區域約
15 60坪，被上訴人自斯時起實際使用之面積僅有為490坪，故
16 兩造於106年6月15日簽立「廠房復原修繕協議」(下稱系爭
17 修繕協議)時，於第九條約定，此一時期，被上訴人應按其
18 實際使用系爭房屋之面積比例，支付對價。茲以被上訴人使
19 用面積490坪(計算式： $550 - 60 = 490$)及每月租金8萬5,000元
20 計算，被上訴人自106年1月15日起至106年7月15日將房屋返
21 還止，此6個月期間，被上訴人應給付上訴人之對價為45萬
22 4,362元【計算式： $85,000 \times 490 / 550 \times 6 = 454,362$ 】，扣除
23 上訴人應返還之押金24萬元，再加計前開違約金100萬元後
24 ，被上訴人合計應給付上訴人121萬4,362元(計算式： $1,000,000 + 454,362 - 240,000 = 1,214,362$)。

26 (四)被上訴人於系爭房屋原辦理有合法之工廠登記證，租約終止
27 後，因上訴人擬進駐繼續使用該房屋作為營運之廠房，兩造
28 遂另於修繕協議第六條約定「出租方須要峻昇提供廠登」。
29 據此，被上訴人亦負有將系爭房屋之工廠登記證主體變更為
30 上訴人之義務。

31 (五)爰依系爭租賃契約、修繕協議之法律關係提起本件訴訟，並

01 聲明求為判決：1.被上訴人應給付上訴人121萬4,362元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

04 (六)原審就使用房屋之對價即45萬4,362元部分，認被上訴人除
05 得以押金24萬元為抵銷外，依修繕協議，上訴人另需給付被
06 上訴人電力分攤費用19萬4,900元，而被上訴人則另需給付
07 上訴人雇工回填廠房內浸泡池之混凝土費用1萬7,371元，兩
08 相抵銷後，被上訴人尚應給付上訴人3萬6,833元【計算式：
09 454,362－194,900－240,000＋17,371＝36,833）。同時駁回
10 上訴人關於100萬元違約金之請求，而為上訴人一部勝訴、
11 一部敗訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人3萬6,833元
12 及自起訴狀繕本送達翌日（即106年11月29日）起至清償日止
13 ，按年息5%計算之利息。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提
14 起上訴，並於本院依修繕契約之規定追加請求被上訴人協同
15 辦理工廠登記證之變更，並上訴聲明：

16 1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴部分廢棄。

17 2.被上訴人應再給付上訴人117萬7,529元及自106年11月29
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 3.被上訴人應提供公司大小章（以被上訴人公司最新變更登
20 記表上之印鑑章為準）、經濟部工廠登記證00000000號正
21 本，協同上訴人將竣昇股份有限公司二廠工廠登記編號00
22 000000號之工廠廠名由竣昇股份有限公司二廠變更登記為
23 第益木器股份有限公司，工廠負責人姓名由陳火炎變更登
24 記為黃金閔，公司（營利事業）統一編號由00000000號變更
25 登記為00000000號。

26 二、被上訴人則以：

27 (一)兩造除簽有系爭租賃契約外，先以口頭延長租期至106年1月
28 15日，再於106年6月15日簽訂系爭修繕協議，延長房屋修繕
29 復原之期間至106年7月15日止，並就修繕復原期間租金之計
30 算另予約定，則系爭租賃契約手寫及加註條款即再無適用之
31 餘地，被上訴人於廠房復原修繕期間使用系爭房屋，應無違

約可言。退步言，縱認上訴人得請求違約金，其所受損害至多僅為租金之收益，則上訴人既已請求此一時期被上訴人使用房屋之對價，已無其他損害可言，自不得再請求違約金。

(二)被上訴人對於上訴人尚有押租金24萬元、及應分擔向台電公司申請電力配置之費用19萬4,900元等債權；被上訴人爰為抵銷之意思表示。另系爭房屋之浸泡池混凝土回填作業費用，縱為上訴人雇工所為，但實際鋪設混凝土之數量至多僅約9.12立方米，上訴人主張使用23立方米，並非事實。

(三)爭修繕協議第六條約定，被上訴人須提供廠登，只是要證明被上訴人係合法經營之工廠，並無於租約終止後，協同上訴人辦理工廠登記證變更之義務。

(四)答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、爭點整理：

(一)兩造不爭執事項：

- 1.被上訴人自85年間起，即以每2年換約一次之方式，接續向上訴人承租系爭房屋，地坪約550坪，最後一次租約期間為103年7月15日起至105年7月14日止，租金每月8萬5,000元，並已支付押租保證金24萬元。
- 2.租約第11條上方以手寫加註：「乙方(即被上訴人)租賃期滿終止，乙方遷出本租賃物時，無條件將有關營業上有登記在案資料全部撤銷或遷移他處。」(原審卷第6頁)
- 3.租約第18條以手寫加註：「乙方(指被上訴人)於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金新臺幣壹佰萬元整」。又租約末以另紙附記：「本租賃期滿，經甲方(指上訴人)通知點交標示物，乙方仍為遲延點交者，乙方願付賠償金新台幣壹佰萬元正給予甲方...」(原審卷第7頁)。
- 4.105年7月14日原租約期滿，被上訴人並未點交房屋予上訴人，雙方口頭協議延長租期至106年1月15日。被上訴人自原租約105年7月屆滿至106年1月15日前，仍有按原租約所約定之租金數額，交付上訴人。

- 01 5. 106年1月15日，被上訴人未點交房屋予上訴人，雙方於10
02 6年6月15日另簽立系爭修繕協議，約定修繕復原期間自10
03 6年1月15日起算。修繕協議內容與本件爭點有關之約定如
04 下：
- 05 (1) 第六點：出租方須要竣昇提供廠登。
06 (2) 第七點：動力電2顆能否議價售予出租方。
07 (3) 第八點：浸泡池回填完畢後，出租方要自行澆置混凝土
08 ，混凝土由竣昇支付費用。
09 (4) 第十點：原合約竣昇承租至106年1月15日，因修繕復原
10 期間，致出租方租金未能收取，又因出租方已有進場使
11 用部分面積，因此，雙方協議，此期間兩造雙方各佔使
12 用面積比例分攤。
- 13 6. 被上訴人於106年5月24日向臺中市環保局申請工廠解除列
14 管，臺中市環保局於106年6月6日核准解除列管，被上訴
15 人於106年7月16日點交房屋予上訴人。
- 16 7. 修繕復原期間，被上訴人實際使用面積僅為490坪。依修
17 繕協議，自106年1月15日起至106年7月16日止，被上訴人
18 應按比例給付上訴人使用房屋之對價為45萬4,362元。被
19 上訴人對上開金額不爭執。
- 20 8. 押租保證金24萬元，上訴人同意返還。
- 21 9. 電力設備部分，被上訴人同意以19萬4,900元轉讓予上訴
22 人，上訴人同意以上開價額受讓。
- 23 10. 浸泡池回填後，上訴人支出澆置混凝土之費用為1萬7,371
24 元（即9.12立方米×1904.759元=17,371元），被上訴人
25 同意支付。
- 26 11. 被上訴人公司之統一編號為00000000；上訴人公司之統一
27 編號為00000000；盾威公司之統一編號為00000000，上訴
28 人公司與盾威公司均為同一負責人；另被上訴人公司登記
29 在系爭房屋之工廠登記證編號為00000000。盾威公司係上
30 訴人所經營，於系爭租約終止後，準備進駐廠房營運之公
31 司。

01 (二) 主要爭點：

02 1. 上訴人按原租約之約定，請求被上訴人給付違約金100萬
03 元，有無理由？

04 2. 上訴人追加依原租約及修繕協議第六點，請求被上訴人辦
05 理工廠登記證變更，有無理由？

06 四、得心證之理由：

07 (一) 上訴人得向被上訴人請求給付106年1月15日至106年7月15日
08 使用系爭房屋之對價45萬4,362元，但不得請求給付違約金
09 100萬元：

10 1. 系爭租約第18條以手寫加註：「乙方(即被上訴人)於終止
11 租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金新臺幣壹佰
12 萬元整」；又租約末以另紙附記：「本租賃期滿，經甲方
13 (即上訴人)通知點交標示物，乙方仍為遲延點交者，乙方
14 願付賠償金新台幣壹佰萬元正給予甲方...」，此有租賃
15 契約在卷可稽(原審卷第7、9頁)，復為兩造所不爭執。可
16 見兩造對於租期屆滿未返還系爭房屋，確實有違約金之約
17 定。

18 2. 又系爭租賃契約原定租期至105年7月14日屆滿，嗣經口頭
19 展延至106年1月15日。兩造再於106年6月15日簽訂系爭修
20 繕協議，依修繕協議第六條約定「原合約竣昇承租至106
21 年1月15日，因修繕復原期間租金未能收取，又因出租方
22 已有進場使用部分面積，因此，雙方協議，此期間兩造雙
23 方各佔使用面積比例分攤。」由此可知，於租約第一次展
24 延之屆滿日即106年1月15日，被上訴人並未返還系爭房屋
25 。上訴人固主張，被上訴人僅係同意展延被上訴人使用系
26 爭房屋之期間，惟並無免除本應於105年7月14日原租期屆
27 滿時，被上訴人未點交房屋之違約責任，惟查：

28 (1) 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥
29 於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須
30 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法
31 院17年上字第1118號判例意旨參照)。

- (2) 依系爭租賃契約手寫條款及加註條款第1條所載違約金之約定，僅於上訴人通知點交標的物，被上訴人仍遲延點交，拒不返還房屋時，始有適用之餘地，至於兩造合意延長系爭房屋使用期限，應不在該約定適用範圍內。茲被上訴人既已同意展延被上訴人修繕復原房屋之期間，應認已有變更原租約所約定被上訴人占有使用系爭房屋期限之合意。上訴人再以被上訴人逾期未點交房屋為由，請求給付違約金，自屬無據。
- (3) 另兩造於106年6月15日另簽訂系爭修繕協議，其中第1條至第5條、第8條分別載明上訴人要求被上訴人修繕復原系爭房屋之項目，又於系爭修繕協議第9條約定：「原合約竣昇承租至106年1月15日，因修繕復原期間租金未能收取，又因出租方已有進場使用部分面積，因此，雙方協議，此期間兩造雙方各佔使用面積比例分攤。」自始至終均未提及關於違約金之爭議。且被上訴人係於106年6月6日始經臺中市環保局核准解除列管，意即斯時始完成所有結束營業之作業，而系爭修繕協議，係在106年6月15日始簽定，倘上訴人未免除被上訴人之違約責任，豈有未於事後簽定之協議書載明違約責任之理。
- (4) 另上訴人於修繕復原期間，因容許盾威公司進場使用系爭房屋之部分範圍(約60坪)，遂與被上訴人另行議定被上訴人應給付使用對價之計算方式。除因被上訴人實際占有管領之範圍減少，因而依原租約所約定之租金，按比例減少外，並沒有因此減少被上訴人給付對價之義務，或更改原租約之任何條款之約定，故本質上應視為租金之性質。茲探求兩造之真意，並通觀修繕協議內容全文、交易習慣等，應認兩造確有將修繕復原期間，視為延長原租約租期之合意甚明。
- (5) 系爭租賃契約所約定之違約金，其目的在確保兩造於租賃期滿後，被上訴人能確實履行返還系爭房屋之義務。茲兩造既已於原租期屆滿後，先以口頭延長租期至106

01 年1月15日，再於106年6月15日簽訂系爭修繕協議，同
02 意被上訴人於106年7月16日始點交房屋，即已排除被上
03 訴人於原租約期滿未點交房屋之違約責任。則上訴人主
04 張被上訴人應負違約責任及給付違約金，即非可採。

- 05 3.另依系爭修繕協議，上訴人已同意被上訴人自106年1月16
06 日起依實際使用之面積，按比例減少租金，已如前述，而
07 106年1月16日至106年7月16日，按原租約租金(即每月8萬
08 5,000元)及比例(即490/550)所計算之數額應為45萬4,362
09 元，亦為兩造所不爭執，是上訴人自得依租賃契約及修繕
10 協議之約定，請求被上訴人給付45萬4,362元。

11 (二)兩造所主張之抵銷均有理由：

- 12 1.本件系爭租約之保證金為24萬元，上訴人已同意返還；另
13 依修繕協議，關於電力設備部分，被上訴人同意以19萬4,
14 900元讓與上訴人，上訴人同意以上開價額受讓；至於上
15 訴人所支出之浸泡池回填之混凝土費用為1萬7,371元(即
16 9.12立方米×1904.759元=17,371元)，被上訴人亦同意
17 支付。以上均為兩造於本院所不爭執。則兩造各自就上開
18 給付主張抵銷，自屬有據。

- 19 2.承前所述，被上訴人應給付延長使用房屋之租金為45萬4,
20 362元，扣除上訴人應返還被上訴人之押租保證金24萬元
21 、應負擔之電力分擔費用19萬4,900元，另加計上訴人代
22 被上訴人雇工施作混凝土回填工程之費用1萬7,371元，則
23 被上訴人尚應給付上訴人之租金數額為3萬6,833元【計算
24 式：454,362－194,900－240,000＋17,371＝36,833】。

25 (三)上訴人不得請求被上訴人協同辦理工廠登記證之變更：

- 26 1.兩造所簽定之修繕協議第六條雖約定「出租方須要竣昇提
27 供廠登」，惟並未載明被上訴人應協同將工廠登記證之主
28 體、負責人及統一編號，均變更為上訴人公司，核先敘明
29 。
- 30 2.上訴人固主張，租約既已終止，被上訴人實無再提供工廠
31 登記證作為證明其為合法經營工廠之必要，故解釋當事人

之真意，所謂「出租方須要竣昇提供廠登」，應指被上訴人應協同辦理工廠登記證之變更等語，惟查：

(1) 上訴人於本院審理中始請求向主管機關查詢本件辦理工廠登記證變更之可行性(本院卷第127頁)；顯見兩造在簽定修繕協議時，並不確定本件究竟能否辦理工廠登記證之變更，或所需程序及文件為何，甚至是否需額外支出其他費用等，均尚未明瞭，否則類此細節，應會一併在修繕協議中載明。則關於「出租方須要竣昇提供廠登」之約定，既係在上開諸多情況均不明確之前題下所為，自不能解釋被上訴人已有同意協同辦理工廠登記證變更之意思。

(2) 另查，上訴人於同意延長被上訴人復原修繕系爭房屋之期間時，同時徵得被上訴人之同意，由負責人同為黃金閔之第三人盾威公司進駐使用部分廠房，且兩造亦不爭執，盾威公司就是在系爭租約終止後，準備進駐廠房營運之公司(見不爭執事項第11點)。換言之，倘若被上訴人有協同辦理工廠登記證變更之義務，依當時之真意，應該是將工廠登記證變更登記為盾威公司，而不是上訴人。此由上訴人於本院初次就變更工廠登記證之請求為訴之追加時，係請求被上訴人將工廠登記證之統一編號變更為「00000000」(即盾威公司之統一編號，參本院卷第20頁、25頁)，亦足證明。則縱使兩造間有協同辦理工廠登記證變更之合意，亦非將之變更登記為上訴人公司。則上訴人請求被上訴人將工廠登記證變更為上訴人，亦不應准許。

(3) 不論工廠登記證變更之對象為上訴人或盾威公司，依法本件均無法辦理工廠登記證之變更：

① 按工廠登記事項有變更時，應辦理變更登記；工廠遷移廠址或變更產業類別，應重新辦理工廠設立登記許可或登記，工廠管理輔導法第16條第2項、第3項分別定有明文。另現行工廠管理輔導法固無禁止事業主體

變更，惟新事業主體與原事業主體所經營之事業不同，如有工廠管理輔導法施行細則第10條所稱變更產業類別之情形時，應依工廠管理輔導法第16條第3項規定，重新辦理工廠設立許可或登記，亦有臺中市政府經濟發展局108年8月22日中市經工字第1080039575號函在卷可參(本院卷第163頁)。

②查，被上訴人公司所屬產業類別為「29機械設備製造業」；盾威公司所屬產業類別為「25金屬製品製造業」，有工廠公示資料查詢表在卷可按(本院卷第174頁、178頁)。明顯為不同之產業類別，參照上開說明，實難將被上訴人原有之工廠登記證，逕變更登記為盾威公司。

③另上訴人公司所營事業，原本僅有「組合木材製造業、竹籐製品製造業、其他木製品製造業，不動產租賃業及國際貿易業」(本院卷第177頁)，本與被上訴人公司所屬之機械設備製造業為不同之產業類別。雖上訴人於本院審理中之108年9月17日，申請增加「CB01010機械設備製造業」為公司之所營事業項目，以與被上訴人所屬之產業類別相符，然參照上開臺中市政府經濟發展局函釋，上訴人既已變更產業類別，即應依工廠管理輔導法第16條第3項規定，重新辦理工廠設立許可或登記，不得逕以變更之方式為之，至為灼然。

④此外，工廠違反土地使用管制規定者，不得辦理登記或變更登記，工廠管理輔導法第15條第2款亦有明定。查系爭房屋所坐落之土地已經由工業區變更為第二種住宅區，此有土地地籍整理清冊在卷可按(原審卷第71、72頁)，復為兩造所不爭執(本院卷第148頁)。參照上開說明，亦不得辦理登記或變更登記。

3. 綜上，依修繕協議之記載，並無法證明被上訴人有協同辦理工廠登記證變更之義務；且辦理變更之對象亦非上訴人

01 ；另本件因已涉及產業類別之變更及違反土地使用管制規
02 定，亦無從逕為工廠變更之登記。則上訴人請求被上訴人
03 應協同將工廠登記證變更登記為上訴人，自不應准許。

04 五、綜上所述，上訴人依租賃契約及修繕協議之約定，請求被上
05 訴人給付超過3萬6,833元本息部分，非屬正當，不應准許。
06 從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
07 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
08 上訴。另上訴人追加依修繕協議之規定，請求被上訴人協同
09 辦理工廠登記證之變更，亦無理由，併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
14 第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 108 年 11 月 26 日
16 民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘
17 法 官 張 國 華
18 法 官 高 英 賓

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
21 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
22 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

23 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
24 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
25 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
26 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

27 書記官 陳宜屏

28 中 華 民 國 108 年 11 月 26 日