

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第376號

上訴人 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

被上訴人 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

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於民國108年5月22日臺灣彰化地方法院107年度訴字第480號第一審判決提起上訴，本院於108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣50,000元及自民國107年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄改判部分及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：上訴人於原審起訴，其起訴狀已指明兩造房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第六條第2項約定按租金五倍之違約金及律師費、訴訟費用，若被上訴人遲延搬遷其需支付○○公司之違約金將非常巨大等情，則其於原審主張除違約金、律師費共新臺幣（下同）55萬元及相當於租金之不當得利外，後追加請求被上訴人賠償200萬元本息（原審卷37頁），嗣就原審判決其敗訴之200萬元本息提起上訴，於第二審陳稱：尚受有律師費5萬元（連同原審已判決之5萬元，共10萬元）及訴訟費用47050元之損害，及因系爭租約違約金約定以遲延月數計算應准其請求等節（本院卷123頁），應屬第一審攻擊防禦方法之補充，合先敘明。

貳、訴訟要旨：

一、上訴人主張：伊於民國106年1月3日將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被上訴人，約定租期自106年2月1日起至107年1月31日止，租金每月10萬元。茲租期屆滿後被上訴人公司遲至107年5月7日始完成搬遷並返還房屋，即應依系爭租約第六條第2項約定給付55萬元（違約金50萬元及律師費5萬元），暨共3.2個月相當於租金之不當得利32萬元；另因上訴人於106年10月2日將系爭房屋連同坐落高雄市○○區○○段○○段00000000地號土地（下稱系爭土地）出售予第三人○○汽車股份有限公司（下稱○○公司），翌(3)日即通知被上訴人另尋適合場所以利租期屆滿時搬遷作業，後於107年3月12日寄發存證信函通知若未搬遷造成○○公司請求巨額違約金，上訴人將向被上訴人求償。再因訴外人○○公司於同年月30日以存證信函告知若無法在同年月31日交地完成買賣將求償，上訴人即於同年月31日以存證信函通知被上訴人公司。茲上訴人已因被上訴人遲延搬遷支付○○公司共36日之違約金總計224萬9,100元，經上訴人與○○公司協商後降為200萬元並支付完畢，被上訴人應依民法第455條、第229條第1項、第231條第1項規定賠償上開200萬元，於本院補陳：系爭租約第六條第2項及第四條第5項之違約金係按遲延月數計算，且需加計律師費及訴訟費用，則除其原依系爭租約第六條第2項約定請求之55萬元（違約金50萬元及律師費5萬元）之外，被上訴人仍應再支付183萬7,050元（10萬元×3.2×7+律師費10萬元+訴訟費用47050元－55萬元＝183萬7,050元，本院卷123頁）等語。爰求為命被上訴人應給付287萬元，並加計其中200萬元自107年7月2日起、55萬元自起訴狀繕本送達翌日起、32萬元自107年5月8日起算之法定遲延利息、並願供擔保宣告假執行之判決。上訴聲明：一、原判決駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行聲請部分廢棄。二、被上訴人應再給付上訴人200萬元及自107年5月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。願供擔保宣告假執行。

01 二、被上訴人抗辯略以：系爭租約第六條性質上應認定為賠償總
02 額預定之定額違約金，上訴人縱有賠償訴外人○○公司之事
03 實亦不得另向被上訴人求償，況上訴人投機取巧將與○○公
04 司買賣契約之交屋時間定在租期為屆滿之106年11月30日，
05 始導致遲延，上訴人在原審並未主張違約金數額應按遲延月
06 數及約定倍數計算，若認其得於第二審為此主張，亦請審酌
07 系爭違約金數額過高顯然失卻事理之平，為此求予駁回上訴
08 等語。

09 參、兩造不爭執事項：

10 一、上訴人於106年1月3日將系爭房屋出租予被上訴人，約定租
11 期自106年2月1日起至107年1月31日止，租金為每月10萬元
12 。

13 二、上訴人於106年10月2日將系爭土地及房屋出售予第三人○○
14 公司，並分別於106年10月3日以彰化○○郵局第109號存證
15 信函、於107年3月12日以彰化○○郵局第15號存證信函、於
16 107年3月31日以彰化○○郵局第18號存證信函通知被上訴人
17 公司應於租期屆滿後搬遷並交還系爭房屋，被上訴人於107
18 年5月7日搬遷並交還系爭房屋予上訴人。

19 三、上訴人於106年10月2日將系爭土地及房屋出售予第三人○○
20 汽車股份有限公司，雙方並約定上訴人至遲應於107年3月31
21 日將系爭房屋交予訴外人○○公司，嗣因上訴人未能遵期交
22 屋而遭訴外人○○公司請求違約金200萬元，上訴人並已給
23 付完畢。

24 肆、本院之判斷：

25 一、上訴人於原審依系爭租約書第六條第2項約定請求違約金及
26 律師費共55萬元，及自租期屆滿之107年2月1日起至遷讓交
27 還房屋，約3.2個月相當於租金之不當得利32萬元，原審全
28 部准許，另原審未准許被上訴人於原審所為抵銷抗辯，兩造
29 均未聲明不服，被上訴人於本院就抵銷抗辯部分未見另為主
30 張或提出其他事證已為證明，是本院繫屬範圍僅為上訴人敗
31 訴之200萬元部分。

01 二、上訴人主張其與○○公司所訂立之不動產買賣契約書確有「
02 乙方（即上訴人）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、
03 交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方（即訴外人○○
04 汽車股份有限公司）自應給付之日起，按買賣總價款每日千
05 分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止...」之約
06 定，且依買賣價款1億2495萬元每日千分之零點五計算之違
07 約金達每日62,475元及伊已與○○公司協商將違約金額由
08 2,249,100元降為200萬元而支付完畢，暨其曾多次告知被上
09 訴人若未如期搬遷，將導致伊遭○○公司求償等節，為被上
10 訴人所不否認固堪信屬實。惟上訴人得否請求上開200萬元
11 ，涉及系爭租約違約金約定性質（屬賠償總額預定性質違約
12 金或懲罰性違約金），契約解釋（違約金是否按遲延月數乘以
13 約定倍數，或屬定額違約金），及違約金應否酌減，此為兩
14 造爭執所在。

15 三、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，但
16 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，
17 即須支付違約金者，其違約金之性質，除當事人另有訂定外
18 ，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條定有明
19 文。最高法院同此見解，認當事人間約定之違約金性質究屬
20 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
21 之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依民
22 法第250條視為賠償額預定性違約金（最高法院103年度台上
23 字第367號、103年度台上字第179號民事判決參照）。又契
24 約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定
25 及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之
26 原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規
27 範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂
28 立之契約真意發生疑義時，法院應通觀契約全文，並斟酌立
29 約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為
30 推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權
31 利義務之依據。且契約如有疑義時，應盡量避免作成偏向不

01 利於債務人之解釋，以防對經濟弱者之權益造成損害（法國
02 民法第一千一百六十二條參照，該規定乃事物本質之本然及
03 應然，自可當成法理）（最高法院103年度台上字第713號判
04 決參照）。查系爭租約第六條雖有「違約處罰」之文字惟其
05 乃係例稿之制式記載，縱未另予刪除，惟系爭租約就「承租
06 人未依約交還房屋」亦無言明承租人另負損害賠償責任，是
07 無從以之推認系爭違約金屬「懲罰性違約金」。再者，系爭
08 租約第四條第5項原已有「如不即時遷讓交還房屋時，甲方
09 每月得向乙方請求按照租金一倍之違約金或即申請停水停電
10 至遷讓完了之日止」之違約金約定，而兩造訂約時仍於第六
11 條第2項以手寫文字約明違約金為「按租金五倍之違約金至
12 遷讓完成之日」，就契約文字整體以觀及有利於承租人解釋
13 之原則，應認系爭契約第六條第2項違約金條款屬損害賠償
14 預定性質，上訴人不得併依民法第229條、231條規定請求損
15 害賠償。

16 四、按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違
17 約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定
18 之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現
19 所受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金
20 過高者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，
21 以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神。法院對於損害賠償
22 額預定性之違約金，應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
23 債權人因債務已為一部履行所受之利益，並以債權人實際所
24 受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因
25 素，以酌定其所約定之違約金是否過高。查系爭契約第6條
26 第2項約定違約金之性質為損害賠償總額預定之違約金，已
27 如前述，至於上訴人所受損害應為其無法如期收回房屋另行
28 出租之損失，加以其以非租賃標的物之土地（價款1億2345萬
29 元）及房屋（價款150萬元）總價1億2495萬元出售他人，且有
30 每日違約金高達62,475元之約定，自非兩造租約訂立時被上
31 訴人所能預知，其主張本件實際損害達200萬元，應認未為

證明，兩造均為公司，均知公司搬遷涉及適當之營業場所非可輕易尋得，而被上訴人遲延期間除仍需按月給付相當於租金之不當得利（總計32萬元），上訴人原審所主張之違約金數額50萬元，達系爭租約租期1年租金全額120萬元之41.67%，已屬相當。是上訴人主張再為給付違約金，無從准許。

五、又系爭租約第六條第2項約定「訴訟費用、律師費用一切歸乙方（被上訴人）負責賠償」等語，上訴人主張伊得請求律師費5萬元（連同原審已請求並裁判部分，合計10萬元），合於契約約定，爰予准許。至於訴訟費用部分，本院酌量上開情形另依民事訴訟法第79條裁判之（詳後），是無從重複准其請求。

六、綜上，上訴人請求被上訴人給付違約金50萬元、律師費10萬元，及相當於租金之不當得利32萬元，並其中55萬元自起訴狀繕本送達翌日起、32萬元之不當得利自107年5月8日起算之法定遲延利息、及5萬元自107年7月3日起之遲延利息為有理由，應予准許。逾此部分則為無理由，應予駁回。原審就上開應准許之50,000元本息，為上訴人敗訴之判決，即有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第2項所示。至於上開不應准許部分為上訴人敗訴判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。又被上訴人應給付金額未逾150萬元，經判決後即告確定，無庸為假執行之宣告，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之諭知：本件兩造既以契約約定訴訟費用歸被上訴人負責賠償，加以兩造乃因賠償額認知不同而涉訟，上訴人起訴、上訴仍屬伸張或防衛權利所必要，爰命被上訴人負擔本件訴訟費用如主文第四項所示。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第449條第1項、第79條、第81條，判決如主文。

02 中華民國 108 年 9 月 24 日

03 民事第二庭 審判長法官 謝說容

04 法官 葛永輝

05 法官 林慧貞

06 正本係照原本作成。

07 宇廣公司得上訴。

08 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，
09 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
10 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 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
12 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
13 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
14 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

15 書記官 胡美娟

16 中華民國 108 年 9 月 25 日