

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第822號

原告

即反訴被告 徐常平

徐黃綠雲

共同

訴訟代理人 鄭至量律師

複代理人 石正宇律師

被告

即反訴原告 弘鎮企業股份有限公司

法定代理人 林昆暉

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國112年2月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項有明文

規定。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，原告徐黃綠雲與徐常平（合稱原告，下均逕稱其名）起訴主張：於兩造間之系爭租約（系爭租約內容詳下述）到期後，被告未依系爭租約第9條第1項之約定將系爭租賃物返還給原告，爰依系爭租約第9條第1項約定，提起本件訴訟，請求被告給付違約金新臺幣（下同）3,375,252元。被告則以：被告於系爭租約屆至後，已依系爭租約第9條第1項約定，將系爭租賃物返還予原告，被告既已履約，則依系爭租約第5條第2項約定，原告自應返還1,400,000元之押租保證金，爰依系爭租約第5條第2項約定提起反訴。可見本件反訴標的與本訴標的之法律關係，均係本於系爭租賃物是否已經依約返還而發生，兩者應有牽連關係，是被告提起本件反訴，於法並無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)緣被告於民國107年8月間由其代理人林冠良（下逕稱林冠良）出面向原告承租位於新北市○○區○○路00巷0號、7號、9號、11號、13號、13-1號、15號、17號、19號、20號、21號、22號、23號、24號、25號、26號、27號、28號、29號、30號之不動產（下合稱系爭租賃物），雙方於107年8月27日簽訂不動產租賃契約（即系爭租約），租賃期間自107年9月1日起至109年8月31日止，共計2年，系爭租約並經原告同意被告得轉租他人，且經本院所屬民間公證人詹孟龍事

務所公證在案。此外，被告於承租系爭租賃物後，再分別將系爭租賃物轉租予他人（下稱次承租人）。

(二)林冠良於109年8月20日告知原告不再繼續承租，並於同年8月24日通知原告於同月26日一同前往系爭租賃物所在地，介紹原告與次承租人認識，同月25日再次和原告確認同月26單日目的僅「單純拜訪介紹並帶看水電設備」。原告遂於109年8月26日隨同林冠良前往系爭租賃物拜訪部分次承租人，惟因尚未規劃新契約之條件，故原告與次承租人當日未達成任何協議，僅部分次承租人表達有意願繼續承租。又當日林冠良僅交付系爭租賃物中之24號（空屋）之鑰匙、不完整之次承租戶名單及最近一期之水電單據，原告亦同時交付律師函給林冠良，告知被告系爭租約屆期後之責任及義務。原告於109年8月26日後旋即擬定新租賃契約，傳送予所有次承租人，惟所有次承租人均欲以低於市場價格甚多之不合理租金條件與原告訂立新租約，經原告協商未果後，次承租人竟仍無權占有系爭租賃物，原告遂於109年9月15日以律師函函知被告應立即清空返還系爭租賃物；豈料，被告卻於109年9月30日寄發存證信函予原告，除請求原告返還系爭租約之押租金外，更無理主張其於109年8月26日時已依約履行系爭租賃物之返還義務。

(三)另次承租人與被告系爭租約到期後不僅未與原告簽立新租約，甚且無故拒不返還系爭租賃物予原告，原告遂以系爭租賃物所有權人身分，於109年12月11日以律師函函告所有現占有人即次承租人，請求限期返還系爭租賃物及自109年9月1日起至109年12月31日止相當於租金之不當得利。

(四)嗣後，原次承租人之一即陳宏帥（下逕稱陳宏帥）代理凌佳有限公司（下稱凌佳公司）以類似次承租人自救會之立場，於110年1月29日向原告承租系爭租賃物，租賃期間自110年1月1日起至112年12月31日止，雙方並簽訂租賃契約經公證在案；且於此期間，陳宏帥及部分願意繼續承租之次承租人亦願主動給付109年9月1日起至109年12月31日止之欠租，惟上

01 開訂立之租約及次承租人願意繳付先前之欠租，皆與被告無
02 涉。

03 (五)被告已然違反系爭租約第9條第1項返還系爭租賃物之義務：

04 1. 細譯系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況
05 交還」之約定，若非被告親自返還系爭租賃物，則至少要有
06 下一位「承租者」願意接收，該約定中，其實並不限被告原
07 來之次承租人再繼續承租，而是只要有下一位承租人願意接
08 手承租即可，要言之，即有另一位有意願承租並且成為承租
09 人（即與原告訂立新的租賃契約）繼受被告成為系爭20戶租
10 賃物之承租方即可。是被告於109年8月26日僅帶同原告與次
11 承租人「介紹認識」及「單純拜訪介紹並帶看水電設備」，
12 與系爭租約第9條第1項「下一位承租者『願意接受』之狀
13 況」不合；原告雖曾與次承租人商討新租賃契約之方案，惟
14 最終並無任何次承租人願意與原告簽立租賃契約，是被告顯
15 未以系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況
16 交還」之方式完成系爭租賃物之返還甚明。

17 2. 又被告於109年8月26日交付與原告之次承租人名單中，部分
18 僅有不完整之公司名稱、部分僅有姓名，原告根本無從確認
19 次承租人為何，被告以此不完整之次承租人名單，要求原告
20 自行聯繫次承租人及商討契約條件，此不僅顯與系爭租約第
21 9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況交還」之要件不
22 合，更完全不符合交屋及驗收程序。

23 3. 再依系爭租約第9條第2項「租賃期限屆滿或契約終止時，除
24 經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按原狀遷空
25 交還甲方」之約定，原告本有權決定是否繼續出租系爭租賃
26 物，斯時原告已因無法跟部分次承租人達成租賃契約之合意
27 而無法出租系爭租賃物，被告理應將系爭租賃物按原狀遷空
28 交還原告，故被告以原告不願出租為由而認其已依「以下一
29 位承租者願意接收之狀況交還」之方式履行系爭租賃物之返
30 還義務，顯無理由。

31 (六)原告得依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金

01 3,375,252元：

- 02 1. 系爭租約已於109年8月31日屆期，被告原應自109年9月1日
03 起，依系爭租約第2條約定，清空並返還系爭租賃物予原
04 告。原告雖於110年1月29日與凌佳公司訂定租約，約定租賃
05 期間自110年1月1日起至112年12月31日止，共3年，惟被告
06 自始未依系爭租約第2條、第9條之約定，履行其返還系爭租
07 賃物之義務，準此，原告自得依系爭租約第9條第1項之約
08 定，請求請求被告給付自系爭租約屆期之翌日即109年9月1
09 日起至109年12月31日止（共計122日），按日給付原告27,6
10 66元（計算式：830,000元÷30日=27,666元），共計3,375,2
11 52元（計算式：27,666元×122日=3,375,252元）之違約金。
- 12 2. 被告主張違約金過高乙節並未舉證以實其說，況系爭租約第
13 9條第1項約定之違約金係以「每逾一日按每日租金」之標準
14 計算違約金，難認有何不符雙方當事人公平或約定金額過高
15 之情，洵屬合理、正當而無過高應予酌減之必要。爰依系爭
16 租約第9條第1項之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被
17 告應給付原告3,375,252元之違約金。2.願供擔保請准宣告
18 假執行。

19 二、被告則以：

- 20 (一)爭點一：被告是否已於109年8月26日依系爭租約第9條第1項
21 「以下一位承租者願意接收之狀況交還」約定之方式，將系
22 爭租賃物返還予原告？

23 系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況交
24 還」之約定，文義解釋，係指次承租人願意接受現況繼續承
25 租之意，按字面文義，無看出有原告所主張須達成「換約」
26 之意涵。而兩造於109年8月26日會同前往系爭租賃物，所有
27 次承租人於當日即表達願意繼續向原告承租，且次承租人分
28 別於109年9月7日、8日以存證信函表達有意願承租，並將該
29 月租金支票寄給原告，次承租人朱育嫻對於坐落新北市○○
30 區○○路00巷00號房屋因有意願繼續承租，另行與原告成立
31 短期租約，嗣於109年10月12日終止租約，可見被告已協助

原告確認所有次承租人均表達有意繼續承租之意願，足認被告已履行系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況交還」約定之義務；至其餘次承租人與原告未能達成重新簽署租賃契約，係因原告認為次承租人所提出之租金數額太低，此非可歸責被告事由，且被告並未負有換約之義務，故被告並未違約。

(二)爭點二：原告得否依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金3,375,252元？違約金是否過高、被告可否主張酌減？

1. 原告主張依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金；主張次承租人應依民法第179條賠償相當於租金之不當得利，故被告與次承租人二者係基於不同之法律原因，對於原告各負全部給付之責任，其性質應為不真正連帶債務，被告、次承租人就上開給付義務，如其中一被告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免責任。由於原告主張被告於租約到期未返還租賃標的，依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告自109年9月1日至同年12月31日，按日給付違約金共計3,375,252元，惟該期間不能使用建物所受之損害，原告已自次承租人受償賠償金3,990,000元，是被告、次承租人就上開給付義務，因次承租人已履行給付，被告於該給付範圍內同免責任。故原告主張依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金3,375,252元，並無理由。

2. 觀諸系爭租約第9條第1項約定之文字，依其文義，並未記載該違約金係屬懲罰性違約金，是依民法第250條第2項規定，自屬損害賠償總額預定性之違約金。而原告主張自109年9月1日起至同年12月31日，因無法使用系爭租賃物受有實際損害，已自次承租人受償給付賠償金3,990,000元，而受填補，故原告並無受有任何損害。從而，原告請求被告給付違約金3,375,252元，應屬過高，應予酌減至0，以免同一事實受二次賠償，致生不當利得之情等語，資為抗辯。

(三)並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利

01 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 貳、反訴部分：

03 一、反訴原告主張：

04 反訴原告於簽約時有提供1,400,000元押租保證金，而被告
05 於系爭租約屆期後，已履行系爭租約第9條第1項約定之返還
06 系爭租賃物之義務（已依約返還之情形，均同本訴被告抗辯
07 所載），至遲於原告與凌佳公司簽訂租賃契約時，已返還反
08 訴被告占有。況反訴被告於該無法使用系爭租賃物期間，已
09 自次承租人受償給付3,990,000元之賠償金，並無損害，亦
10 無法再主張以該押租保證金抵銷違約金。爰依系爭租約第5
11 條第2項之約定，提起反訴，請求返還上開押租保證金等
12 語，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告1,400,000元，及
13 自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百
14 分之5計算利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

15 二、反訴被告則以：

16 反訴原告未依約履行返還系爭租賃物之義務，自屬構成違約
17 情事（違約情事如本訴原告主張所載），故其請求返還押租
18 保證金之條件尚未成就，且依系爭租約第5條第2項約定，上
19 開押租保證金已抵付自109年9月1日起至109年12月31日止
20 （共計122日）之懲罰性違約金而無餘款，是反訴原告請求
21 反訴被告返還押租金，即無理由，不應准許等語，資為抗
22 辯，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
23 擔保請准宣告假執行。

24 參、兩造不爭執之事項（見本院卷三第211-212頁）：

25 一、不爭執事項：

- 26 (一)被告係於107年8月27日向原告承租系爭租賃物，租賃期間自
27 107年9月1日起至109年8月31日止，共2年，每月租金為830,
28 000元，押租保證金為1,400,000元，兩造並簽訂系爭租約，
29 且經本院所屬民間公證人詹孟龍事務所作成公證書在案。
30 (二)被告於109年8月26日將坐落新北市○○區○○路00巷00號
31 （空屋）鑰匙交付原告。

01 (三)凌佳公司於110年1月29日向原告承租系爭租賃物，租賃期間
02 自110年1月1日起至112年12月31日止共3年，每月租金780,0
03 00元，押租保證金為1,560,000元，雙方並簽訂租賃契約，
04 且經本院所屬民間公證人詹孟龍事務所作成公證書在案。

05 (四)被告於109年8月20日向原告表示，系爭租約於109年8月31日
06 屆滿時即不再續租，被告並於109年8月24日通知原告將於同
07 月26日一同前往系爭租賃物所在地，被告將介紹原告與次承
08 租人認識。於同年月26日原告與次承租人見面時，並未達成
09 任何協議，僅部分次承租人表達有意願繼續承租。

10 (五)門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號之次承租人朱育嫻於
11 109年9月9日與原告簽訂租賃契約並開立2年共24張支票為租
12 金，然因租屋處隨時可能被停電，故於同年月14日與原告取
13 消租約，原告並退還上開24張支票，朱育嫻則於109年10月1
14 2日搬離該建物（空屋），結清水電費給林冠良，並於同日
15 將該建物鑰匙交與被告收受。被告並有將該鑰匙交還原告。

16 (六)凌佳公司於110年1月12日至同年月28日間，提供系爭租賃物
17 於109年9月1日後未搬離之次承租人所開立之10餘張票據，
18 票面金額合計3,990,000元給原告，交付方式係由陳宏帥代
19 理凌佳公司交與原告收受，給付目的為次承租人於109年9月
20 1日至109年12月31日共4個月占有系爭租賃物之租金。

21 (七)陳宏帥於110年1月29日代理凌佳公司與原告就系爭20戶租賃
22 物簽訂租賃契約，凌佳公司承租後，即轉租與原先未搬離之
23 次承租人。

24 二、本件爭點：

25 (一)被告是否已於109年8月26日依系爭租約第9條第1項「以下一
26 位承租者願意接受之狀況交還」之方式，將系爭租賃物返還
27 予原告？

28 (二)原告得否依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約
29 金3,775,252元？又違約金是否過高、被告可否主張酌減？

30 (三)反訴原告得否依系爭租約第5條2項之約定，請求反訴被告返
31 還押租保證金1,400,000元？

01 肆、得心證之理由：

02 一、被告是否已於109年8月26日依系爭租約第9條第1項「以下一
03 位承租者願意接受之狀況交還」之方式，將系爭租賃物返還
04 予原告，及依同項之約定，請求被告給付違約金？

05 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
06 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
07 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
08 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事
09 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將
10 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原
11 則；但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
12 不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台上字第5
13 95號、104年度台上字第209號裁判意旨參照）。又按租賃定
14 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃
15 關係終止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之債務人，
16 於債權人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債
17 權人，但不能通知者，不在此限，民法第450條第1項、第45
18 5條前段、第241條第1項、第2項分別定有明文。所謂返還租
19 賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依
20 民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效
21 力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而
22 消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號裁判意旨參
23 照）。另有交付不動產義務之債務人，倘債權人遲延，債務
24 人仍須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚
25 難謂其交付義務已消滅，此觀諸民法第237條、第241條規定
26 即明（最高法院76年度台上字第2121號裁判意旨參照）。故
27 承租人於租賃期滿或終止後須有交付及移轉占有租賃物予出
28 租人之行為，始得謂已履行承租人返還租賃物之義務，若僅
29 消極拋棄對於租賃物之占有，則惟有於民法第241條第1項所
30 定之情形，始得為之而免其交付之義務。

31 (二)復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，請求返還占

有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，該所稱占有，包括間接占有在內；出租人係經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院101年度台上字第1776號裁判參照）。經查，系爭租賃物係由被告向原告承租並簽訂系爭租約後，再轉租與次承租人，此為兩造所不爭執，被告即係以次承租人，維持其對系爭房屋之事實上管領力，屬間接占有人，仍不失為現占有人，系爭租約之租賃關係既因期限屆滿而消滅，被告即負返還之責。

(三)系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接受之狀況交還」之方式，究竟應如何解釋：

1. 本件兩造對於系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接受之狀況交還」之方式，究竟應如何解釋有所爭執，且自文義觀之，其具體履行方式究應如何，尚有未明，故需探求當事人之真意。而揆諸前揭關於返還租賃物義務之說明，承租人必須「指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有」、「承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有」，始可謂履行其「返還」租賃物之義務，是關於「以下一位承租者願意接受之狀況交還」之方式，自當依此意旨而為解釋，始符締約人之真意、交易習慣及社會通念。
2. 觀諸系爭租約第9條「關於租賃物之返還」之第1、2項約定：「(一)乙方（即被告）於合約到期日或其他約定日歸還『租賃標的物』時，除雙方另有書面約定外，乙方應回復租賃物原狀後返還甲方（即原告），或以下一位承租者願意接收之狀況交還，並應清除所有乙方之廢棄物或其他物品至甲方驗收為止，每逾一日按每日租金計算違約金予甲方。(二)租賃期限屆滿或契約終止時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按原狀遷空交還甲方，若有違約，除按前項懲罰外，因而造成甲方之損失，乙方願負一切賠償責任。」，被告因轉租而為間接占有人，則由第1項約定可知，若非被告將系爭租賃物清空後與原告辦理點交，使原告

01 取回直接占有，則應使原告可再次以出租人地位，就系爭租
02 賃物取回間接占有，被告始可謂已經履行「向出租人移轉租
03 賃物之（間接）占有」之給付義務；亦即至少要有下一位
04 「承租者」願意接收，方式上，可由他人取代被告地位而與
05 原告訂立新的租賃契約，成為系爭20戶租賃物之承租人，然
06 苟被告選擇要介紹由原次承租人直接與原告締新的租賃契約
07 之方式為返還，仍須於原告同意出租、訂立新的租約後，原
08 告方能以出租人身分就系爭租賃物取得間接占有，被告始可
09 謂已經履行「向出租人移轉租賃物之（間接）占有」之給付
10 義務，此由第2項約定「除經甲方同意繼續出租外，應即日
11 將租賃房屋誠心按原狀遷空交還甲方」，亦可知原告本即有
12 權決定下一承租人及租約條件，同意出租與否甚明。

- 13 3. 又依系爭租約第2條第2項第2款約定：「不論本契約係因期
14 間屆滿不再續租，或是有期前終止之事由發生，乙方皆就租
15 賃標的物之返還負擔保義務，不得主張甲方已同意轉租，故
16 乙方就租賃標的之返還不負相關之責；另此擔保之責任亦包
17 括因前述事由之發生，乙方亦需使次承租人將租賃標的依甲
18 乙雙方所約定恢復原狀返還之情況，將本租賃房屋返還予甲
19 方。」，益徵於系爭租約屆期或終止後，被告負有返還系爭
20 租賃物之義務，不因原告同意轉租而消滅。

- 21 (四)被告固辯稱：於109年8月26日兩造會同前往系爭租賃物，所
22 有次承租人於當日即表達願意繼續向原告承租，且次承租人
23 分別於109年9月7日、8日以存證信函表達有意願承租，並將
24 該月租金支票寄給原告，次承租人朱育嫻對於坐落新北市○
25 ○區○○路00巷00號房屋因有意願繼續承租，另行與原告成
26 立短期租約，嗣於109年10月12日終止租約，可見被告已協
27 助原告確認所有次承租人均表達有意繼續承租之意願，足認
28 被告已依系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之
29 狀況交還」之約定，至其餘次承租人與原告未能達成重新簽
30 署租賃契約，係因原告認為次承租人所提出之租金數額太
31 低，此非可歸責被告事由，且被告並未負有換約之義務等

01 語。然查：

- 02 1. 原告主張被告通知將於109年8月26日偕同原告一同前往系爭
03 建物所在地與次承租人「介紹認識」及「單純拜訪介紹並帶
04 看水電設備」，且被告交給原告之次承租人名單並不完整，
05 蓋部分僅有不完整之公司名稱、部分僅有姓名，根本無從確
06 認次承租人為何乙節，業據提出LINE對話紀錄截圖、次承租
07 人名單為佐（見本院卷一第48、50、55-56頁），是原告主
08 張當天被告僅單純介紹及偕同原告拜訪房客，且被告以此不
09 完整之次承租人名單，要求原告自行聯繫次承租人及商討契
10 約條件，顯與系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接
11 收之狀況交還」之返還義務不符等語，確屬有據，而此亦與
12 社會通念及一般經驗之交屋及驗收程序不合甚明。
- 13 2. 又關於109年8月26日當日並無次承租人與原告達成新租約之
14 合意乙節，此為兩造不爭執事項(四)，且次承租人之一即證人
15 陳宏帥於本院結稱：地主（即原告）問我們要不要跟他們
16 租，那時候大家一起談，談完之後聽說好像有一兩個次承租
17 人有和原告談成，但我和大多數次承租人沒有談成，原因是一
18 開始有些次承租人開價每坪100元、200元承租，當場被地主
19 拒絕，但我們沒有搬走，後來被告公司的林小姐教我們寫
20 律師函叫我們把租金寄給原告，因此109年9月7日我有寄存
21 證信函，向原告表示願以每坪300元承租，並將租金的支票
22 寄給地主，而這300元租金是我們自救會全體的共識，但原
23 告收錢後又退錢，此有庭呈之通知書為佐，地主退錢後我們
24 自救會還是沒搬走，因為我們有請民意代表協調地主，最後
25 我們還是承租成功了，是在110年1月份左右，地主同意租給
26 我們，後來是由凌佳公司跟地主承租，訂立一個契約，凌佳
27 公司再將系爭20戶出租給我們，原來次承租人都分別有再跟
28 凌佳公司分別訂立承租契約等語（見本院卷三第33-34
29 頁），參以原告稱：因次承租人與被告系爭租約到期後不僅
30 未與原告簽立新租約，甚且無故拒不返還系爭租賃物予原
31 告，原告遂以系爭租賃物所有權人身分，於109年12月11日

分別以109年度量律字第10901211006號至109年度量律字第10901211020號律師函，函告所有現占有人即次承租人，請求限期返還系爭租賃物及自109年9月1日起至109年12月31日止相當於租金之不當得利等語（見本院卷一第13-15頁），並提出上開律師函為證（見本院卷一第81-154頁），可見因被告於109年8月26日僅帶同原告與次承租人見面、商談新租約，然當日並無次承租人與原告達成新租約之合意，原告甚且對次承租人請求無權占有之相當於租金之不當得利，嗣經次承租人自力救濟，請民意代表與原告協調，並由凌佳公司就系爭租賃物與原告簽訂新的租約後，再將系爭租賃物轉租與各次承租人，方始解決原告與次承租人間之糾紛，足認被告於109年8月26日僅帶同原告與次承租人見面，顯與系爭租約第9條第1項「下一位承租者『願意接受』之狀況」不合，且依系爭租約第9條第2項之約定，因原告與次承租人並未達成租賃合意，原告並未同意繼續出租，被告即應將系爭租賃物按原狀遷空交還原告，使原告取得事實上占有，然被告復未為之，是被告並未履行「向出租人移轉租賃物之占有」之義務甚明。故被告辯稱其已於110年8月26日依系爭租約第9條第1項「以下一位承租者願意接收之狀況交還」之方式履行系爭租賃物之返還義務，原告認為次承租人所提出之租金數額太低，此非可歸責被告事由，且被告並未負有換約之義務云云，洵無足採。從而，原告主張被告違反返還租賃物之義務，依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金，核屬有據。

二、原告可向被告請求之違約金數額為何？

(一)系爭租約第9條第1項係約定「並應清除所有乙方之廢棄物或其他物品至甲方驗收為止，每逾一日按每日租金計算違約金予甲方」，由於系爭租約已於109年8月31日屆期，被告原應自109年9月1日起，依系爭租約第2條、第9條約定，清空並返還系爭租賃物予原告；而依兩造不爭執事項(三)「凌佳公司於110年1月29日向原告承租系爭建物，租賃期間自110年1月

01 1日起至112年12月31日止，共3年」，惟此與被告無涉，被
02 告自始未依系爭租約第2條、第9條之約定履行其返還系爭租
03 賃物之義務，業如前述，故原告主張被告應給付自系爭租約
04 屆期之翌日即109年9月1日起至109年12月31日止（共計122
05 日）之違約金，確屬有據。

06 (二)原告主張被告應按日給付原告27,666元（計算式：830,000
07 元÷30日=27,666元），共計3,375,252元（計算式：27,666
08 元×122日=3,375,252元）之違約金是否有當？又被告辯稱違
09 約金過高應酌減至0，有無理由？

10 1. 按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
11 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
12 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之
13 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
14 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。是損害賠償預定
15 性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不
16 同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先
17 就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之
18 判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣
19 義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認
20 該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字
21 第1013號裁判意旨參照）。

22 2. 系爭租約第9條第1項、第2項約定：「(一)乙方（即被告）於
23 合約到期日或其他約定日歸還『租賃標的物』時，除雙方另
24 有書面約定外，乙方應回復租賃物原狀後返還甲方（即原
25 告），或以下一位承租者願意接收之狀況交還，並應清除所
26 有乙方之廢棄物或其他物品至甲方驗收為止，每逾一日按每
27 日租金計算違約金予甲方。(二)租賃期限屆滿或契約終止時，
28 除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按原狀遷
29 空交還甲方，若有違約，除按前項懲罰外，因而造成甲方之
30 損失，乙方願負一切賠償責任。」，可知第1項之違約金係
31 與其他損害賠償責任併列規定，且明定係為「懲罰」，則其

屬懲罰性違約金甚明，乃藉由具有懲罰性質之違約金，督促債務人盡速履行系爭租約中租賃物之返還義務。是被告辯稱契約並未記載該違約金係屬懲罰性違約金，故其性質應屬損害賠償總額預定性之違約金云云（見本院卷三第191頁），容有誤會，並不足採。

3. 復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號裁判意旨參照）。另違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號裁判意旨參照）。經查：

(1) 依兩造不爭執事項(六)「凌佳公司於110年1月12日至同年月28日間，提供系爭租賃物於109年9月1日後未搬離之次承租人所開立之10餘張票據，票面金額合計3,990,000元給原告，交付方式係由陳宏帥代理凌佳公司交與原告收受，給付目的為次承租人於109年9月1日至109年12月31日共4個月占有系爭租賃物之租金。」，足見上開原告受領之4個月租金3,990,000元，與其依系爭租約計算可得請求之懲罰性違約金3,375,252元相較，已超逾614,748元，然仍於獲得上開租金後，再於110年3月23日提起本件訴訟，請求被告給付懲罰性違約金3,375,252元乙情，有民事起訴狀上蓋印之本院收狀章戳在卷可憑（見本院卷一第9頁），並審酌原告因被告違約而支出之訴訟費用並非過鉅，且未說明尚受有其他損害，是被告辯稱：原告主張自109年9月1日起至同年12月31日，

01 因無法使用系爭租賃物受有實際損害，已自次承租人受償給
02 付賠償金3,990,000元，而受填補，故原告並無受有任何損
03 害，是原告請求被告給付違約金3,375,252元，應屬過高，
04 應予酌減等語，並非無據。

05 (2)復依系爭租約第5條約定：「(一)乙方於簽約日提供壹佰肆拾
06 萬元之押租保證金。(二)甲方於乙方履約期滿不再續租或本合
07 約終止，經乙方騰空、遷出交還租賃標的物，即對甲方履行
08 一切義務，並無積欠債務等情事，甲方應立即無息退還押租
09 金予乙方，若有餘款應一併返還；另若乙方有違反本契約之
10 約定，押租保證金得抵付賠償甲方之損害。」，而被告於簽
11 約時提供之1,400,000元押租保證金尚未獲得返還，原告就
12 被告反訴請求該筆押租保證金，亦僅辯稱因被告並未履行返
13 還系爭租賃物之義務，故返還押租保證金之條件並未成就等
14 語（見本院卷三第149-151頁），並未主張其另外受有損害
15 需以該筆押租保證金抵付（至於是否已經該當返還之要件，
16 詳後述），是綜合考量被告既願簽立系爭租約，即表示願受
17 該懲罰性違約金條款之約束，然被告違約在先，致原告需自
18 行處理次承租人仍占有系爭租賃物之糾紛，以及不能使用收
19 益系爭租賃物之不便，然該等期間僅為期約4個月，且原告
20 嗣已獲得足額之整體損益狀況，復考量社會經濟狀況及兩造
21 利益平衡等一切情狀，本院認原告請求被告給付懲罰性違約
22 金3,375,252元，尚屬過高，應酌減至1,400,000元始稱允
23 當，逾此部分，則為不相當，不予准許。

24 (3)至於被告辯稱原告主張依系爭租約第9條第1項之約定，請求
25 被告給付違約金；主張次承租人依民法第179條賠償相當於
26 租金之不當得利，故被告與次承租人二者係基於不同之法律
27 規定原因，對於原告各負全部給付之責任，其性質應為不真
28 正連帶債務，被告、次承租人就上開給付義務，如其中一被
29 告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免責任，故原告主
30 張依系爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付違約金3,37
31 5,252元，並無理由等語（見本院卷三第112-113頁），惟按

01 不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發
02 生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人
03 為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連
04 帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應
05 發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最
06 高法院100年度台上字第848號裁判要旨參照），查原告依系
07 爭租約第9條第1項之約定，請求被告給付之3,375,252元，
08 性質上屬於懲罰性違約金，本即可與其他損害賠償併列，不
09 生互相抵銷之效果，而次承租人依民法第179條給付相當於
10 租金之不當得利，性質上係賠償原告因不能使用系爭租賃物
11 所受損害，故二者間不生上開「如其中一被告已履行給付，
12 他被告於該給付範圍內同免責任」之不真正連帶債務效果，
13 是被告所辯不足憑採。

14 三、末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
15 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
16 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
17 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
18 號裁判要旨參照）。本件被告於簽約時提供1,400,000元之
19 押租保證金，目的乃在擔保承租人即被告依約返還系爭租賃
20 物，以及所負擔之租金或違約賠償等債務之用，此觀系爭租
21 約第5條第2項約定「(二)甲方於乙方履約期滿不再續租或本合
22 約終止，經乙方騰空、遷出交還租賃標的物，即對甲方履行
23 一切義務，並無積欠債務等情事，甲方應立即無息退還押租
24 金予乙方，若有餘款應一併返還；另若乙方有違反本契約之
25 約定，押租保證金得抵付賠償甲方之損害。」自明；然被告
26 並未依系爭租約第9條第1項之約定履行返還租賃物之義務，
27 原告並因被告之違約行為，請求被告給付懲罰性違約金，經
28 本院審酌後認原告可得請求之懲罰性違約金應為1,400,000
29 元，業如前述，是依系爭租約第5條第2項約定，被告既因未
30 履行返還系爭租賃物之義務而積欠原告上開1,400,000元懲
31 罰性違約金之債務，上開1,400,000元押租保證金自應先抵

01 付原告之損害，經抵充後，原告已無餘額可得請求，是本訴
02 部分，原告請求為無理由，應予駁回。反訴部分，亦因反訴
03 原告之押租保證金已與其所應負之懲罰性違約金債務1,400,
04 000元相互抵充而無餘額，故其亦無從再依系爭租約第5條第
05 2項約定向反訴被告請求返還，故反訴原告之請求亦無理
06 由，應予駁回。

07 四、綜上所述，原告依系爭租約第9條第1項之約定，為其本訴聲
08 明之請求；反訴原告依系爭租約第5條2項之約定，為其反訴
09 聲明之請求，均為無理由，應予駁回；本訴及反訴原告其假
10 執行之聲請失所附麗，均應併予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
12 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
13 爰不一一論述，附此敘明。

14 六、據上論結，本件原告之訴、反訴原告之訴均為無理由，依民
15 事訴訟法第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日
17 民事第五庭 審判長法 官 高文淵

18 法 官 黃信滿

19 法 官 劉容好

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
24 書記官 黃信樺