

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度簡上字第41號

上訴人

即被上訴人 新易工程有限公司

法定代理人 黃巧馨

訴訟代理人 鄭玉金律師

被上訴人即

上訴人 美華泰股份有限公司

法定代理人 高崇傑

訴訟代理人 吳宜臻律師

林宗翰律師

上列當事人間給付賠償金事件，上訴人對於中華民國110年1月8日本院竹北簡易庭109年度竹北簡字第340號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命被上訴人即上訴人美華泰股份有限公司給付超過「新臺幣壹佰零柒萬肆仟肆佰伍拾貳元及自民國一一〇年四月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人即被上訴人新易工程有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人即上訴人美華泰工程有限公司其餘上訴駁回。

上訴人即被上訴人新易工程有限公司之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用關於被上訴人即上訴人美華泰工程有限公司上訴部分，由被上訴人即上訴人美華泰工程有限公司負擔百分之八十二，由上訴人即被上訴人新易工程有限公司負擔百分之二十

八；關於上訴人即被上訴人新易工程有限公司上訴部分，由上訴人即被上訴人新易工程有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。查本件被上訴人即上訴人美華泰股份有限公司（下稱美華泰公司）於之法定代理人原為高崇傑，嗣於本院審理中華民國（下同）110年5月10日變更登記為蕭家昕，有股份有限公司變更登記表、公司登記資料在卷可稽，因美華泰公司已委任訴訟代理人，是其訴訟程序不當然停止，且兩造已以書狀聲明承受訴訟（本院卷（一）第167-171、184、193-199頁），揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

二、次按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查美華泰公司於第二審就押租金請求為抵銷抗辯（本院卷（一）第69、77頁），固屬於二審提出新攻擊防禦方法，倘不許美華泰公司在第二審為抵銷抗辯，恐造成不公平情事，故准許之，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人新易公司（下稱新易公司）主張除與原審判決記載相同茲予引用外，另補稱：

（一）、系爭租約第2條關於租賃期間約定：「一、自民國105年01年01日起至民國117年06月30日止，共計12年06個月。二、自民國105年1月1日起至民國105年06月30日止為免租裝潢期。本契約租金起算日為：民國105年7月1日。」，可知105年1月1日起至105年6月30日止為免租裝潢期間，於此期間經過

01 後之105年7月1日才開始收取租金。免租裝潢期間之性質並
02 非租賃，而屬使用借貸。系爭租約第7條第1項約定「但承租
03 未滿五年不得終止…」，係指約定應付5年之租金，始符兩
04 造權利義務之公平。是系爭租約第7條第1項約定之「5年滿
05 期間」，應自105年7月1日起算5年，即至110年6月30日止。
06 從而，新易公司自得依系爭租約第7條請求美華泰公司賠償
07 中止日起至5年期滿之租金，即自109年7月1日起算至110年6
08 月30日止，共12個月，以每月租金新台幣（下同）25萬元計
09 算，合計為300萬元之賠償金。美華泰公司承租未滿5年即終
10 止系爭租約，致新易公司已收取之租金尚不敷回收所支出之
11 系爭房屋建造成本，且美華泰公司之後手即系爭房屋之現承
12 租人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司），係將租金給
13 付訴外人勤樸資產管理有限公司（下稱勤樸公司）及林玉
14 美，並未給付新易公司，新易公司確實因美華泰公司於承租
15 未滿5年之期間終止系爭租約而受有租金之損害。勤樸公
16 司、林玉美亦同意新易公司另外與美華泰公司訂立租約。本
17 件給付賠償金事件與本院109年度重訴字第135號另案新易公
18 司與勤樸公司、林玉美間不當得利等事件，不僅訴訟當事人
19 不同，其請求之原因事實及訴之聲明亦均不相同，就請求損
20 害賠償之結果而言，顯非同一損害，自無美華泰公司所稱雙
21 重填補之問題。系爭租約租期應至117年6月30日止，然美華
22 泰公司自109年7月1日起即未再支付租金，系爭租約尚有8年
23 之剩餘租期，新易公司損失之租金利益即高達2,562萬元，
24 新易公司請求之違約金300萬元，僅佔其所受損失不到1/8，
25 兩造均為公司法人，締約地位平等，盱衡自己履約能力後約
26 定違約金，自應受其拘束。新易公司請求違約金300萬元，
27 難認有何過高情事，美華泰公司請求酌減違約金，並無理
28 由。依系爭租約第12條約定美華泰公司之押租金返還請求權
29 應於交還系爭房屋且無債務不履行情事後始得主張。美華泰
30 公司係將系爭房屋交還勤樸公司、林玉美，並未交還新易公
31 司，亦未依系爭租約第7條約定給付違約金予新易公司，新

01 易公司自不負返還押租金48萬元之義務，美華泰公司自無從
02 主張以押租金與上開違約金為抵銷。縱認新易公司返還押租
03 金之債務已屆清償期，然美華泰公司係於未滿5年之期間終
04 止系爭租約，依系爭租約第7條約定，應給付新易公司違約
05 金300萬元及自109年8月1日起算之遲延利息。美華泰公司係
06 於110年4月22日準備程序期日始具狀依系爭租約第4條約
07 定，為返還押租金48萬元之抵銷抗辯，依此計算，至110年4
08 月22日止，新易公司得請求數額為違約金300萬元，及自109
09 年8月1日起至110年4月22日止之遲延利息10萬8,904元（即
10 $3,000,000 \times 5\% \div 365 \times 265 = 108,904$ ），美華泰公司主張抵銷
11 之押租金債權48萬元，依次抵充遲延利息10萬8,904元，再
12 抵充違約金300萬元後，則新易公司尚餘262萬8,904元（即4
13 $80,000 - 108,904 = 371,096$ ， $30,000,00 - 371,096 = 2,628,$
14 904 ），及自110年4月23日起算之遲延利息未獲清償。

15 (二)、上訴聲明：

- 16 1. 原判決不利上訴人新易工程有限公司部分廢棄。
17 2. 被上訴人美華泰股份有限公司應再給付上訴人新易工程有限
18 公司150萬元，及自109年8月1日起至清償日止，按週年利率
19 百分之5計算之利息。
20 3. 第一、二審訴訟費用由被上訴人美華泰股份有限公司負擔。

21 (三)、答辯聲明：

- 22 1. 上訴人美華泰股份有限公司之上訴駁回。
23 2. 第一、二審訴訟費用由上訴人美華泰股份有限公司負擔。

24 二、被上訴人即上訴人美華泰公司主張除與原審判決記載相同茲
25 予引用外，另補稱：

26 (一)、本件系爭租賃契約第2條第2項規定「自105年1月1日起至105
27 年6月30日止為免租裝潢期。本契約租金起算日為：105年7
28 月1日。」其中「6個月裝潢期」有無、長短；該期間是否計
29 收租金、減收租金、免計租金等事宜，僅係兩造基於契約自
30 由，雙方自行評估所有租賃條件、相互磋商後而定之「裝潢
31 期之免付租金優惠」，該條款核屬整體租賃契約之一部分。

01 新易公司主張105年1月1日至105年6月30日為使用借貸性質
02 云云，顯不可採，兩造租賃契約期間應自105年1月1日起
03 算，租賃5年期滿之日為109年12月31日。美華泰公司於109
04 年4月29日以函文通知新易公司於109年6月30日終止系爭租
05 賃契約，依系爭租賃契約第7條第1項，美華泰公司有違約而
06 應給付新易公司違約金之計算基準期間，係「自109年7月1
07 日起至109年12月31日止，共6個月」，而非「109年7月1日
08 起至110年6月30日止」，新易公司主張美華泰應給付300萬
09 元云云，其計算期間基礎顯屬無據。系爭租賃契約第7條第1
10 項之約定屬於違約金之契約條款，本件租賃契約並未特別約
11 定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項，應認為損害賠償
12 額之預定性質。新易公司自稱自109年9月1日起，系爭房屋
13 係出租予訴外人全聯公司使用，因伊與訴外人勤樸公司、林
14 美玉間之爭執，訴外人勤樸公司、林美玉拒絕新易公司向全
15 聯公司收取租金等語，可見自109年9月1日起，新易公司對
16 系爭租賃房屋已喪失事實上管理權。109年9月1日至109年12
17 月31日之損害，新易公司已另向訴外人請求，如將此期間又
18 計入被上訴人賠償範圍，新易公司將受有重複利得。依係爭
19 租賃租約第4條約定，新易公司應返還美華泰公司押租金48
20 萬元。美華泰公司對新易公司有48萬元債權可供抵銷，對新
21 易公司主張抵充利息及抵充順序無意見。系爭租約第12條之
22 約定，係「應受強制執行事項」之約定，非對待給付之約
23 定，該約定並無任何承租人應給付違約金始能取回押租金之
24 意旨。

25 (二)、答辯聲明：

26 1.上訴人即被上訴人新易公司之上訴駁回。

27 2.第一審、第二審訴訟費用由上訴人即被上訴人新易公司負
28 擔。

29 (三)、上訴聲明：

30 1.原判決不利被上訴人即上訴人美華泰公司部份廢棄。

31 2.上開廢棄部份，駁回上訴人即被上訴人新易公司在第一審之

01 訴及假執行聲請均駁回。

02 3.如受不利判決，被上訴人即上訴人美華泰公司願供擔保，請
03 准宣告免為假執行。

04 4.第一審及第二審訴訟費用由上訴人即被上訴人新易公司負
05 擔。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)、兩造於105年間成立房屋租賃契約（下稱系爭租約，即原證
08 1，原審卷第17-25頁）：

09 1.系爭租約第2條約定：「租賃期間一、自105年1月1日起至11
10 7年6月30日止，共計12年6個月。二、自105年1月1日起至10
11 5年6月30日止為免租裝潢期。本契約租金起算日為：105年7
12 月1日」。

13 2.系爭租約第3條約定：自105年7月1日至108年6月30日之每月
14 租金為24萬元。自108年7月1日至111年6月30日之每月租金
15 為25萬元。自111年7月1日至114年6月30日之每月租金為26
16 萬5,000元。自114年7月1日至117年6月30日之每月租金為28
17 萬元。

18 3.系爭租約第7條約定：「一、乙方（即美華泰公司，下同）
19 因故需中止本合約時，應於二個月前以書面通知甲方（即新
20 易公司，下同），但承租未滿五年時不得中止，若乙方在未
21 滿五年之期間中止租約，而因此造成甲方之損失同意賠償止
22 日起至五年滿期間之租金，來做為甲方之賠償金，此賠償金
23 需於契約解除後一個月內支付。二、乙方於租賃滿五年以上
24 時，得於二個月前以書面預告甲方解約，甲方無息返還乙方
25 押租金及乙方預付未到期之租金支票」。

26 (二)、新竹縣○○市○○路○段000號（新竹縣○○市○○段0000
27 ○號）、257號2樓（新竹縣○○市○○段0000○號）、259
28 號（新竹縣○○市○○段0000○號）建物均為訴外人林玉美
29 （應有部分1000分之658）、勤樸公司（應有部分1000分之34
30 2）共有；但上開建物係新易公司所出資興建（原審卷第161
31 頁、本院卷(二)第10頁證明書）。

01 (三)、系爭房屋坐落之新竹縣○○市○○段000地號土地為訴外人
02 林玉美所有，同段第611-1地號土地為訴外人林玉琴所有(本
03 院卷(二)第13-39頁土地登記謄本、異動索引)。

04 (四)、美華泰公司分別與訴外人林玉美、勤樸公司另訂有房屋租賃
05 契約(即被證1、2)(見原審卷第69-83、131-135頁)。

06 (五)、美華泰公司於109年4月29日以函文(即原證3)通知新易公司
07 於109年6月30日終止系爭租約(原審卷第27頁)。

08 (六)、新易公司以存證信函(即原證4)主張美華泰公司於租期未滿
09 5年之109年6月30日終止租約，應賠償相當於自109年7月1日
10 起至110年6月30日止租金之賠償金300萬元，該存證信函於1
11 09年7月8日送達美華泰公司(原審卷第29-37頁)。

12 (七)、系爭房屋自109年9月1日起，由全聯公司向訴外人林玉美、
13 勤樸公司承租經營全聯福利中心使用，並未向新易公司承租
14 (原審卷第119頁)。

15 (八)、新易公司迄今尚未返還系爭租約之押租金48萬元予美華泰公
16 司。

17 四、本件爭點：

18 (一)、依系爭租約第7條，被上訴人即上訴人美華泰公司於109年6
19 月30日終止系爭租約，是否應給付上訴人即被上訴人新易公
20 司賠償金？金額為何？

21 (二)、被上訴人即上訴人美華泰公司抗辯依民法第252條之規定，
22 上開賠償金應予酌減，是否可採？

23 (三)、若被上訴人即上訴人美華泰公司應給付賠償金，被上訴人即
24 上訴人美華泰公司主張有押租金48萬元可供抵銷，有無理
25 由？如有理由，抵充之順序為何？

26 五、法院之判斷：

27 (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
28 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人
29 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
30 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
31 為曲解(最高法院101年度台上字第79號民事判決意旨參

照)。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高法院98年度台上字第1925號民事判決意旨參照)。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高法院99年度台上字第1421號民事判決意旨參照)。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。民法第421條第1項、民法第464條定有明文。使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約。當事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為對價，不問其名稱為何，皆為租賃(最高法院80年度台上字第78號民事判決意旨參照)。

(二)、經查，兩造於105年間簽訂房屋租賃契約書，契約書第2條租賃期間約定：「一、自105年1月1日起至117年6月30日止，共計12年6個月。二、自105年1月1日起至105年6月30日止為免租裝潢期。本契約租金起算日為：105年7月1日。」，此為兩造所不爭執，前開契約並經洪大明律師見證(原審卷第19-23頁)。兩造均為公司法人，均非經濟上弱者，就契約條款訂定，是否給予免租裝潢期、違約金金額、計算方式，兩造得各自考量投入之成本、預期收益等因素(參見本院卷(二)第75-103頁)，於契約簽訂前亦得進行磋商，兩造就系爭房屋之租賃期間乃自105年1月1日起算至117年6月30日止，

01 共12年6月；105年1月1日起至105年6月30日止，雖係免租裝
02 潢期，然此6個月仍屬上開租賃期間之範疇，僅係新易公司
03 給予美華泰公司裝潢期之免付租金優惠，故而，新易公司主
04 張兩造間之租期應自105年7月1日起算，即與上開事證不
05 符，自難採信。

06 (三)、次查，系爭租賃契約第7條第1項約定：「乙方因故需中止本
07 合約時，應於二個月前以書面通知甲方，但承租未滿五年時
08 不得終止，若乙方在未滿五年之期間中止租約，而因此造成
09 甲方之損失同意賠償止日起至五年滿期間之租金，來做為甲
10 方之賠償金，此賠償金需於契約解除後一個月內支付。」等
11 情，亦為兩造所不爭執，可知兩造約定美華泰公司不得於租
12 期未滿5年之時，任意終止系爭租賃契約，美華泰公司如於
13 該期間內終止租約，即係違反系爭租賃契約之約定，又如因
14 此造成新易公司損失時，美華泰公司應給付自租約終止日起
15 至租期滿5年期間之租金，做為新易公司之賠償金，堪認系
16 爭租賃契約第7條第1項之約定屬於違約金之契約條款。兩造
17 間之租賃期間應自105年1月1日起算，租賃5年期滿之日為10
18 9年12月31日，已如前述，美華泰公司於109年4月29日以函
19 文通知新易公司於109年6月30日終止契約，有存證信函、回
20 執等可佐（原審卷第27-37頁），並為兩造所不爭執，足認
21 美華泰公司確於系爭租賃契約租賃期間5年期間內，向新易
22 公司表示終止租約，而違反系爭租賃契約第7條第1項之約
23 定。且查，系爭房屋自109年9月1日起，固由全聯公司向訴
24 外人林玉美、勤樸公司承租經營全聯福利中心使用，然全聯
25 公司並未向新易公司承租，有建物登記謄本、房屋租賃契約
26 書、照片等可佐（本院卷(一)第51-59頁、69-101頁），亦為兩
27 造所不爭執，堪認新易公司因美華泰公司於109年6月30日提
28 前終止兩造間之房屋租賃契約而受有未能收取系爭房屋租金
29 之損失。又依系爭租賃契約第3條之約定，自108年7月1日至
30 111年6月30日之每月租金為25萬元，美華泰公司依系爭租賃
31 契約第7條第1項之約定，應給付新易公司自109年7月1日起

01 至109年12月31日止，共6個月，以每月租金25萬元計算之賠
02 償金，合計為150萬元（25萬元×6個月＝150萬元）。

03 (四)、次按租賃，乃特定當事人間所締之契約，出租人並不以所有
04 人為限，故出租人對其物有無所有權或其他權利，全非租賃
05 之成立要件，有關租賃上權利之行使，概由締結契約之名義
06 人行之（最高法院84年度台上字第2160號民事判決意旨參
07 照）。租賃係使承租人得就租賃物為使用收益之債權契約，
08 故出租人不以租賃物之所有人或其他權利人為限，倘就租賃
09 物有事實上之管理權者，亦非不得為出租人（最高法院84年
10 度台上字第1126號民事判決意旨參照）。是以系爭房屋雖非
11 原告所有，無礙於兩造就系爭房屋成立系爭租賃契約，且訴
12 外人林玉美、勤樸公司曾出具證明書表示同意新易公司在美
13 華泰公司承租期間內收取系爭房屋之租金，此有新易公司提
14 出之證明書可憑（原審卷第161頁），堪認兩造及訴外人林
15 玉美、勤樸公司，均同意美華泰公司分別與新易公司及訴外
16 人林玉美、勤樸公司成立房屋、土地租賃契約。又系爭租賃
17 契約中既未約定如美華泰公司與訴外人林玉美、勤樸公司之
18 租約提前終止將影響系爭租賃契約之效力，應認租賃契約關
19 係間各自獨立，美華泰公司縱與訴外人林玉美、勤樸公司協
20 議終止租賃契約，對於兩造間系爭租賃契約之法律關係亦不
21 生影響，新易公司仍得依系爭租賃契約，請求美華泰公司給
22 付提前終止契約之賠償金。

23 (五)、再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當金額，民法第
24 252條規定甚明。又約定之違約金是否過高，應以債務人若
25 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
26 準。法院認違約金過高，酌減至相當數額時，應審酌一般客
27 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等事項，最高法院
28 51年台上字第19號民事判例意旨參照）。違約金之約定，乃
29 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
30 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
31 之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其

01 約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制
02 度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事
03 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當
04 之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事判決意旨參
05 照）。

06 (六)、又查兩造間之租賃期間自105年1月1日起至117年6月30日
07 止，共計12年6月，此為兩造所不爭執，自期間比例觀之，
08 兩造僅約定5年之最短租期，對美華泰公司而言並無明顯苛
09 刻之處，且美華泰公司提前終止契約時(即109年6月30日)，
10 系爭租賃契約尚有8年之租期，依系爭租賃契約第3條之約
11 定，新易公司於剩餘租賃期間本可收取25,620,000元【計算
12 式： $(250,000 \times 12 \times 2) + (265,000 \times 12 \times 3) + (280,000 \times 12$
13 $\times 3) = 25,620,000$ 】之租金，新易公司因美華泰公司提前終
14 止契約後，系爭房屋自109年9月1日起即由全聯公司向訴外
15 人林玉美、勤樸公司承租，用於經營全聯福利中心使用，並
16 未向新易公司承租，亦即新易公司因美華泰公司終止系爭租
17 約而未能取得之租金遠逾兩造約定美華泰公司應給付之賠償
18 金數額。又依系爭租賃契約第2條之約定，新易公司尚給予
19 美華泰公司105年1月1日起至105年6月30日止，共6個月之免
20 租裝潢期，足見美華泰公司已受有相當於6個月之租金利
21 益，其如未提前終止租約，新易公司本得以後續之租金分攤
22 支應，然因美華泰公司未依約履行，新易公司無從依訂約時
23 之計畫取回該部分之利益，亦因此受有損害。新易公司已取
24 得訴外人林玉美及勤樸公司之同意，出租系爭房屋予美華泰
25 公司並收取租金，業如前述，其以系爭租賃契約第7條第1項
26 與美華泰公司約定5年之最短租賃期間及賠償金，即確保至
27 少可依系爭租賃契約取得美華泰公司給付之5年份租金，而
28 避免於美華泰公司提前終止契約後，另行向訴外人林玉美及
29 勤樸公司主張權利之勞費。美華泰公司考量自身可能發生之
30 損害，訂定系爭違約金條款，而為美華泰公司於訂約時所同
31 意，自應拘束兩造契約當事人。復參諸美華泰公司當時經營

01 全國連鎖之美妝百貨商店，實具有相當之議約能力，兩造依
02 私法自治原則，就美華泰公司提前終止契約之情形，預先約
03 定「無論美華泰公司是否繼續承租均應給付租金或賠償金」
04 之最短租賃期間，難認有何顯失公平之處，自不得僅因美華
05 泰公司另案向林玉美及勤樸公司主張權利，即認該屬於違約
06 金性質之賠償金應予酌減。從而，新易公司依系爭租賃契約
07 第7條第1項之約定請求美華泰公司給付提前終止合約即109
08 年7月1日起至109年12月31日止之租金作為賠償金，並未過
09 高，尚無庸予以酌減；美華泰公司辯以本件賠償金額過高，
10 應予酌減云云，即不足取。

11 (七)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
13 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
14 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
15 1項、第233條第1項前段、第203條定有明文。經查，系爭租
16 賃契約第7條第1項約定：「乙方因故需中止本合約時，應於
17 二個月前以書面通知甲方，但承租未滿五年時不得終止，若
18 乙方在未滿五年之期間中止租約，而因此造成甲方之損失同
19 意賠償自日起至五年滿期間之租金，來做為甲方之賠償金，
20 此賠償金需於契約解除後一個月內支付。」，是以美華泰公
21 司應於契約終止（即109年6月30日）後1個月即109年7月31
22 日前支付賠償金，美華泰公司並未依約給付，故認美華泰公
23 司自109年8月1日即負給付遲延之責任。從而，新易公司依
24 系租賃契約之約定，請求美華泰公司給付提前終止合約之15
25 0萬元賠償金，及自109年8月1日起至清償日止，按週年利率
26 百分之5 計算之利息，為有理由。又按押租金在擔保承租人
27 租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人
28 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
29 然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號民事判決意
30 旨參照）。租賃契約成立時，承租人所交付之押租金，旨在
31 擔保承租人之租金債務及損害賠償，如於租賃關係終了後，

01 承租人無債務不履行之情事，或縱有債務不履行之情形，但
02 以押租金抵充後尚有餘額者，即應返還於承租人(最高法院9
03 8年度台上字第2052號民事判決意旨參照)。依系爭租約第4
04 條約定，美華泰公司曾交付新易公司48萬元押租金（原審卷
05 第21頁），新易公司迄今尚未返還系爭租約之押租金48萬元
06 予美華泰公司，系爭房屋自109年9月1日起，由全聯公司向
07 訴外人林玉美、勤樸公司承租經營全聯福利中心使用，並未
08 向上訴人新易公司承租等情，兩造不爭執。美華泰公司既已
09 返還系爭房屋，至於新易公司與訴外人林玉美、勤樸公司間
10 就系爭房屋之糾葛，已由新易公司另訴請求，經本院109年
11 度重訴字第135號民事不當得利等事件審理中依前開說明，
12 美華泰公司交付之押租金，當然抵充其應給付之違約金。按
13 清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原
14 本；其依前二條之規定抵充債務者亦同。民法第323條定
15 有明文。美華泰公司就新易公司主張之抵充及抵充之順序無
16 意見（本院卷(一)第117頁）。美華泰公司應給付之150萬元違
17 約金，經以押租金48萬元先抵充違約金之利息（109年8月1
18 日起至110年4月22日）及原本後為1,074,452元【計算式：
19 $1,500,000 \times 5\% \times (265/365) = 54,452.05$ （元以下四捨五入）。
20 $480,000 - 54,452 = 425,548$ 。 $1,500,000 - 425,548 = 1,074,4$
21 52 】，又利息經抵充後應自110年4月23日起至清償日止，按
22 週年利率百分之5計算。新易公司之請求於此範圍內，為有
23 理由，應予准許；逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁
24 回。

25 六、綜上所述，新易公司依系爭租賃契約之約定，請求美華泰公
26 司給付提前終止合約之1,074,452元違約賠償金，及自110年
27 4月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
28 有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁
29 回。又新易公司之前開訴既經駁回，其假執行聲請亦失所依
30 附，應併予駁回。從而原審就新易公司超過上開得請求部
31 分，為美華泰公司敗訴之判決，自有未洽，美華泰公司上訴

01 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
02 由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開得請求部分，
03 原審為美華泰公司敗訴之判決，並無不合。美華泰公司仍執
04 陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
05 應駁回此部分之上訴。另新易公司其他請求不應准許部分，
06 原判決為新易公司敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲
07 請，核無不合，新易公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，
08 求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

09 七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
10 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列
11 ，附此敘明。

12 八、據上論結，本件新易公司上訴為無理由；美華泰公司上訴為
13 一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
14 項、第449條第1項、第450條、第463條、第79條、第78條，
15 判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
17 民事第二庭審判長法官 林南薰
18 法官 張詠晶
19 法官 林麗玉

20 以上正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
23 書記官 郭春慧