

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第146號

上訴人即附

帶被上訴人 雲起國際股份有限公司

法定代理人 潘德源

訴訟代理人 呂秋遠律師

複 代理人 張子特律師

被上訴人即

附帶上訴人 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 陳珮瑜律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年3月28日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第1664號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人給付被上訴人超過新臺幣壹佰捌拾肆萬捌仟伍佰肆拾壹元之本息部分，及該部分假執行之宣告，(二)駁回附帶上訴人後開第四項之訴部分，及訴訟費用負擔之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄(一)部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣參拾壹萬參仟貳佰捌拾參元，及自民國一百一十二年十二月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

上訴部分之第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由上訴人負擔十分之七，餘由被上訴人負擔。附帶上訴部分之第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由附帶被上訴人負擔十分之二，餘由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人即附帶被上訴人原為「雲起國際有限公司」，於上訴審期間變更組織為「雲起國際股份有限公司」（下稱雲起公司），業據其具狀聲明承受訴訟（見簡上字卷第304至306頁），於法並無不合，應予准許。

貳、被上訴人即附帶上訴人新竹縣政府於原審起訴主張：緣門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號建物（按於109年7月16日登記新竹縣為所有權人）登記新竹縣政府為管理者，兩造就該建物之4樓401室（下稱系爭房屋）於民國110年間簽訂租賃契約書及增補協議書（下分稱系爭租賃契約書、系爭增補協議書），約定雲起公司向新竹縣政府承租系爭房屋（下稱系爭租約）。依系爭租賃契約書第2條第1項約定，租賃期間自109年12月1日起至112年11月30日止；又依系爭租賃契約書第2條第4項約定每月租金為新台幣（下同）22萬5,855元、應於每月5日前繳納，109年12月租金應於109年12月10日前繳納；再依系爭租賃契約書第4條第1項、系爭增補協議書第4條1項約定，管理費由承租人負擔租賃商場每月2萬7,400元（200元/坪）、管理費併同租金於每月5日前繳納；另依系爭租賃契約書第2條第3項、第2條第5項第4款約定有逾期搬遷違約金、逾期繳納租金違約金。而雲起公司自109年12月1日起承租系爭房屋後，自110年2月份起即未依約繳交租金，迄至111年3月份已累積欠繳14個月租金，管理費則自109年12月份起均未繳納，經多次催告仍未繳，是新竹縣政府依系爭租賃契約書第11條第1項第4款約定主張行使終止租約權，而以111年3月17日（府交通字第1115310880號）函通知該公司自111年3月31日起終止租約，故兩造間系爭租約已於111年3月31日終止，雲起公司嗣經多次催告後始於111年7月29日將系爭房屋點交返還，惟仍未給付積欠之租金、不當得利金額、管理費及違約金等。為此，爰依兩造間系爭租約、民法不當得利之法律關係，請求雲起公司給付終止租約前積欠之租金、終止租約後至返還房屋前之無權占用期間所受相當

01 於租金之不當得利、使用及無權占用期間之管理費、逾期搬  
02 遷違約金、逾期繳納租金違約金，合計679萬7,626元，並加  
03 計法定利息等語。於原審聲明：雲起公司應給付新竹縣政府  
04 679萬7,626元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，  
05 按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

06 參、上訴人即附帶被上訴人雲起公司於原審辯以：新竹縣政府並  
07 未合法終止系爭租約，其111年3月17日函之受文者非雲起公  
08 司，且未送達雲起公司，更無相當催告期間，故催告未生效  
09 力，終止亦屬無效，又雲起公司因疫情等因素無法繼續維持  
10 營運，故於111年7月7日寄發終止租約之通知，嗣經新竹縣  
11 政府於111年7月18日發函同意於同月29日完成搬遷點交程  
12 序，是兩造間系爭租約係於111年7月29日合意終止。關於新  
13 竹縣政府之請求部分，就110年5至8月之4個月份租金，新竹  
14 縣政府因新冠肺炎已同意免除五成租金，另111年7月份雲起  
15 公司並未足額使用系爭房屋，該月租金22萬5,855元應按比  
16 例29/31支付，故自110年2月起至111年6月底（13個月）之  
17 租金共293萬6,115元，加上111年7月份租金為21萬1,283元  
18 合計314萬7,398元，於免除45萬1,710元後之剩餘租金為269  
19 萬5,688元，雲起公司同意支付，但希望得分期支付；新竹  
20 縣政府並非管理委員會，無權請求給付管理費；雲起公司已  
21 於兩造合意終止租約之111年7月29日搬遷完畢，故無逾期搬  
22 遷情事；雲起公司否認有違約金產生，此部分應由新竹縣政  
23 府負舉證責任，又雲起公司並無逾期搬遷，且新竹縣政府未  
24 給予雲起公司繳納通知書，自無繳納通知書規定之期限，新  
25 竹縣政府請求逾期搬遷及逾期繳納租金之違約金，均無理  
26 由；退步言之，縱認新竹縣政府得請求違約金，請審酌系爭  
27 房屋商業使用面積僅約1/3，且雲起公司有受原出租人栢鴻  
28 科技有限公司（下稱栢鴻公司）及新竹縣政府重複求償之風  
29 險（因雲起公司並非自始與新竹縣政府簽訂租賃契約，原本  
30 雲起公司係與栢鴻公司就同一標的物簽訂租約，而栢鴻公司  
31 係向福松建設股份有限公司〈下稱福松公司〉承租後轉租給

01 雲起公司，惟福松公司與新竹縣政府間有諸多租賃權訴訟爭  
02 議訴訟，導致栢鴻公司對新竹縣政府提起租約不合法之訴  
03 訟，因此兩造間系爭租約有不存在之風險，而雲起公司為使  
04 租約特定，於與栢鴻公司協商未果後即主動對該公司提出訴  
05 訟，於111年9月15日判決結束，終認定雲起公司與栢鴻公司  
06 間租賃關係終止，確保雲起公司不會有受雙方重複求償之風  
07 險），又雲起公司多次說明因疫情無法繼續營運，新竹縣政  
08 府卻不願意提前終止，導致無法遵期償還，且雲起公司確有  
09 與新竹縣政府協商之意，亦同意繳納租金，新竹縣政府並無  
10 損失等情，依民法第252條之規定免除或酌減違約金等語。  
11 於原審答辯聲明：新竹縣政府之訴駁回。

12 肆、原審對於新竹縣政府之請求，判決雲起公司應給付541萬6,9  
13 97元（即如附表之「原審判決金額」欄所示），及自起訴狀  
14 繕本送達之翌日即112年12月29日起至清償日止，按年息5%  
15 計算之利息，而駁回新竹縣政府其餘之訴及假執行之聲請，  
16 並就新竹縣政府勝訴部分，依職權宣告假執行，及雲起公司  
17 供擔保後，得免為假執行。雲起公司就其敗訴部分（除原審  
18 判決命雲起公司給付新竹縣政府租金271萬0,260元以外）、  
19 新竹縣政府就其敗訴部分（除原審判決駁回新竹縣政府請求  
20 雲起公司給付相當於租金之不當得利金額1萬4,571元以  
21 外），分別提起上訴、附帶上訴（至於前述原審判決命雲起  
22 公司給付租金271萬0,260元、及駁回新竹縣政府請求雲起公  
23 司給付相當於租金之不當得利金額1萬4,571元部分，未據兩  
24 造聲明不服，是該部分已告確定，於茲不贅）。

25 伍、雲起公司於上訴審補述略以：新竹縣政府雖於上訴審提出其  
26 110年5月20日函，主張曾以該函催告雲起公司繳納所欠租金  
27 云云，惟兩造間係雲起公司於110年4月底檢送契約書予新竹  
28 縣政府、新竹縣政府方將契約書用印而以其110年5月20日函  
29 檢送契約書給雲起公司，是兩造間系爭租約於該契約書送達  
30 後方才發生效力，則新竹縣政府110年5月20日函顯係於雙方  
31 成立租約之意思表示前為之，並未發生催告效力，該函係對

01 簽約前已發生之情事為統計而非催告之意思表示，系爭租約  
02 應如雲起公司主張於111年7月29日經合意終止；新竹縣政府  
03 既已請求逾期搬遷違約金，該部分應包括相當於租金之損害  
04 等在內之全部損害，不得再請求相當於租金之不當得利，又  
05 如認新竹縣政府得為請求，亦應依土地法第97條1項規定之  
06 法定租金額計算等語。上訴聲明：原判決第一項就逾271萬  
07 0,260元部分之本息及假執行宣告均廢棄；上開廢棄部分，  
08 新竹縣政府之訴駁回。附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

09 陸、新竹縣政府於上訴審補述略以：倘認新竹縣政府111年3月17  
10 日函未能證明已送達雲起公司，惟新竹縣政府前以110年5月  
11 20日函催告雲起公司繳納所欠租金，該函確有送達雲起公  
12 司，此有雲起公司110年5月28日覆函可稽，復依新竹縣政府  
13 委託律師於111年5月11日發函向雲起公司主張終止契約之  
14 意，該律師函於翌（12）日送達雲起公司，故系爭租約至遲  
15 於111年5月12日由新竹縣府單方行使終止權而告終止，新竹  
16 縣政府仍得依兩造間系爭租約、民法不當得利之法律關係，  
17 向雲起公司請求給付；系爭租賃契約書第2條約定，性質上  
18 屬於懲罰性違約金，並非損害賠償總額預定性質違約金，新  
19 竹縣政府得向雲起公司請求遲延搬遷期間之相當於租金之不  
20 當得利、逾期搬遷違約金，且無得酌減違約金之情形等語。  
21 於上訴審之答辯聲明：上訴駁回。附帶上訴聲明為：原判決  
22 （除確定部分外）不利於附帶上訴人之部分廢棄；附帶被上  
23 訴人應再給付附帶上訴人136萬6,058元，及自112年12月29  
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

25 柒、兩造之不爭執事項（見簡上字卷第156至157頁之113年11月1  
26 5日準備程序筆錄）：

27 一、兩造於110年間簽訂系爭租賃契約書，約定雲起公司為商場  
28 承租事宜而承租系爭房屋，依系爭租賃契約書第2條第1項約  
29 定，租賃期間自109年12月1日起至112年11月30日止，另依  
30 系爭租賃契約書第2條第4項約定「每月租金為109/12/1至11  
31 2/11/30 22萬5,855元整（含稅）。租金應於每月5日前繳

01 納，109年12月租金應於109年12月10日前繳納。」，復參系  
02 爭增補協議書第4條約定「(一)管理費由承租人負擔租賃商場  
03 每月2萬7,400元整(200元/坪)，管理費併同租金於每月5  
04 日前繳納。」。

05 二、系爭租賃契約書第11條約定「租賃期間有下列情形之一者，  
06 出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：(四)承  
07 租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期  
08 限催告，仍不為支付。(五)承租人積欠管理費或其他應負擔之  
09 費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為  
10 支付。」。

11 三、系爭租賃契約書第2條第3項約定「租期屆滿後或經單方書面  
12 終止，倘承租人仍繼續無權占用本建物，則出租人除可訴請  
13 承租人搬遷外，承租人另同意給付出租人自無權佔用之日起  
14 至搬遷日止，按每月租金兩倍計算之違約金。」。

15 四、系爭租賃契約書第2條第5項約定「承租人應依出租人所開繳  
16 納通知書規定期限，向指定處所繳納，逾期不繳以違約論。  
17 承租人地址變更時，應即通知出租人更正，如不通知，致出  
18 租人依租約所載地址寄付租金繳納通知書被退回者，視同違  
19 約。承租人違約時應依下列各款加收違約金：4、逾期繳納  
20 在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。」。

21 五、雲起公司於111年7月29日點還系爭房屋之占有予新竹縣政  
22 府。

23 六、雲起公司自109年12月1日起向新竹縣政府承租系爭房屋後，  
24 並未依系爭租賃契約書第3條約定繳納押金。

25 七、雲起公司自109年12月1日起向新竹縣政府承租系爭房屋後，  
26 僅109年12月份、110年1月份有按期繳納租金，此後迄至兩  
27 造終止系爭租約止均未繳納租金。

28 八、雲起公司自109年12月1日起向新竹縣政府承租系爭房屋後迄  
29 至111年7月29日點還系爭房屋，均未繳納管理費。

30 九、新竹縣政府111年3月17日(府交通字第1115310880號)函並  
31 未有送達至雲起公司之送達證明。

01 捌、得心證之理由：

02 一、關於兩造間系爭租約因何原因、於何時終止：

03 本件新竹縣政府主張：雲起公司自109年12月1日起承租系爭  
04 房屋後，自110年2月起即未依約繳交租金，迄至111年3月已  
05 累積欠繳14個月租金，經多次催告仍未繳，是其依系爭租賃  
06 契約書第11條第1項第4款約定主張行使終止權，而以111年3  
07 月17日函通知雲起公司自111年3月31日起終止租約；退步言  
08 之，倘認上開111年3月17日函未能證明送達雲起公司，惟新  
09 竹縣政府前以110年5月20日函催告雲起公司繳納所欠租金，  
10 該函已送達雲起公司，復依新竹縣政府委託律師於111年5月  
11 11日發函向雲起公司主張終止契約之意，該函於翌（12）日  
12 送達雲起公司，故兩造間系爭租約至遲於111年5月12日由其  
13 單方行使終止權而告終止等情，為雲起公司所爭執，辯稱：  
14 新竹縣政府並未有效催告繳納租金及終止合約，係雲起公司  
15 因疫情等因素無法繼續維持營運，而於111年7月7日寄發終  
16 止租約之通知，嗣經新竹縣政府於111年7月18日發函同意於  
17 同月29日完成搬遷點交程序，故兩造間系爭租約係於111年7  
18 月29日合意終止等語。經查：

19 (一)、按系爭租賃契約書第11條第1項第4款約定「租賃期間有下列情  
20 形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何  
21 賠償：... (四) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經  
22 出租人定相當期限催告，仍不為支付。」、第17條第1項約  
23 定：「除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、  
24 文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生  
25 效。...」（見原審卷第19、21頁），是兩造間系爭租約賦  
26 予出租人因承租人逾付租金一定數額時得單方行使終止租約  
27 權，惟應有合法之書面催告及通知終止。

28 (二)、查(1)系爭租賃契約書約定租賃期間自109年12月1日起至112  
29 年11月30日止，而雲起公司並未繳納押金，且自承租系爭房  
30 屋後僅繳納109年12月、110年1月份之租金，自110年2月份  
31 起之租金均未繳納，另自109年12月份起之管理費均未繳納

01 等情，如前述為兩造所不爭執；復依卷附新竹縣政府110年5  
02 月20日（府交通字第1105311884號）函，顯示新竹縣政府於  
03 當日發函催告雲起公司應於110年6月5日前繳納兩造間系爭  
04 租約約定之押金、109年12月至110年6月之租金、109年12月  
05 至110年6月之管理費等語（見簡上字卷第344頁），且該催  
06 告函確有送達雲起公司，有雲起公司110年5月28日函之主旨  
07 載明「敬復鈞府110年5月20日府交通字第1105311884號函」  
08 等語（見簡上字卷第346頁）可稽；據上可知新竹縣政府以  
09 前揭110年5月20日函定相當期限催告雲起公司繳納租金後，  
10 雲起公司仍有遲付租金總額達2個月以上租金額之情形。(2)  
11 再新竹縣政府原以其111年3月7日（府交通字第000000000  
12 號）函，主張業以該函通知雲起公司自111年3月31日起解約  
13 等語（見原審卷第31至32頁），惟因卷附新竹縣政府所提出  
14 之該函所載受文者係副本收受者即新竹縣政府交通旅遊處，  
15 且雲起公司於審理中否認收受該函，而新竹縣政府復未能提  
16 出該函確已送達雲起公司之送達證明，致未能認符合系爭租  
17 賃契約書第17條第1項約定之通知方式；然依卷附新竹縣政  
18 府另提出之其委託恆業法律事務所律師所發之111年5月11日  
19 （〈111〉）恆字第271號）函，於函文中指陳雲起公司未如  
20 實依約繳納租金、新竹縣政府援引系爭租賃契約書第11條第  
21 4項約定終止雙方租賃契約等語（見原審卷第33至35頁），  
22 且該律師函於翌（12）日送達雲起公司，有中華郵政掛號郵  
23 件收件回執（見原審卷第245頁）可考；據上足認兩造間系  
24 爭租約業因新竹縣政府依系爭租賃契約書第11條第1項第4款  
25 約定，以前揭111年5月11日律師函單方行使終止租約權，而  
26 於111年5月12日終止，洵屬明確。

27 (三)、至雲起公司雖以前揭新竹縣政府110年5月20日（府交通字第  
28 1105311884號）函於說明三記載「隨文檢附契約書一份」等  
29 語（見簡上字卷第344頁），辯稱：兩造間係該公司於110年  
30 4月底檢送契約書予新竹縣政府、新竹縣政府方將契約書用  
31 印而以其110年5月20日函檢送契約書給該公司，是系爭租約

01 於契約書送達後方才發生效力，則新竹縣政府110年5月20日  
02 函顯係於雙方成立租約之意思表示前為之，並未發生催告之  
03 效力云云。惟查：按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物  
04 租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1  
05 項定有明文。倘當事人雙方就租金、租賃標的等租賃契約必  
06 要之點，有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂  
07 立書面契約為必要。至期限逾一年之不動產租賃契約，依民  
08 法第422條前段規定，固應以字據訂立之。惟觀其立法理  
09 由，乃因此類租賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其  
10 訂立字據，藉防後日之爭論。基此而論，該所稱『字據』，  
11 係指表彰期限逾一年之不動產租賃契約之證明文件而言。」  
12 （最高法院112年度台上字第1008號判決意旨參照），本件  
13 依卷附雲起公司110年4月28日（110年字第0000000號）函於  
14 主旨記載「復貴府110年4月12日府交通字第115300800號  
15 函。」、說明一記載「我司經會議商討後，同意依貴府110  
16 年4月12日府交通字第115300800號函辦理，與貴府簽訂契約  
17 事宜。」等語（見簡上字卷第80頁），可知於雲起公司110  
18 年4月底向新竹縣政府表示同意簽約時，兩造已達成租賃之  
19 意思表示合致而成立系爭租約（溯及自109年12月1日起算租  
20 期）；至於嗣後完成契約書用印之手續，僅係為使雙方間租  
21 賃契約存有證明文件，不影響租約之成立時間。是雲起公司  
22 以此節抗辯新竹縣政府110年5月20日函係於兩造間成立系爭  
23 租約前為之，並未發生催告之效力云云，洵無足採。

24 (四)、雲起公司復舉該公司111年7月7日（111字第0000000號）  
25 函，於主旨記載「我司要求撤出新竹縣政府轄管限制停車場  
26 綜合商業大樓。」，及新竹縣政府111年7月18日（府交通字  
27 第000000000號）覆函，於主旨記載「有關貴公司撤櫃...40  
28 1室一案，因迄今已積欠多期租金、管理費及無權占用違約  
29 金，請於111年7月22日前繳清總計...，並於111年7月29日  
30 前完成搬遷點交程序...」等語（見原審卷第109、115  
31 頁），辯稱：兩造間系爭租約係於111年7月29日合意終止云

01 云。惟查：如前述兩造間系爭租賃契約業因新竹縣政府依系爭租  
02 賃契約書第11條第1項第4款約定單方行使終止租約權而於11  
03 1年5月12日終止，於該日後何來得終止租約之標的可言；且  
04 考諸新竹縣政府前揭111年7月18日函之內容，顯係催促雲起  
05 公司繳納欠款、完成搬遷點交程序，難認有何與雲起公司合  
06 意終止租約之意。是雲起公司以此節抗辯兩造間系爭租約係  
07 於111年7月29日合意終止云云，亦無足採。

08 二、關於新竹縣政府得向雲起公司請求之金額：

09 (一)、租金部分：

10 1、按系爭租賃契約書第2條第4項約定每月租金為22萬5,855

11 元、應於每月5日前繳納，109年12月租金應於109年12月10  
12 日前繳納（見原審卷第17頁）。而雲起公司於109年12月1日  
13 向新竹縣政府承租系爭房屋後，自110年2月1日起之租金均  
14 未繳納，業如前述。

15 2、又依雲起公司提出之新竹縣政府110年7月30日（府交通字第  
16 1105312238號）函，顯示新竹縣政府曾以該函發文予承租系  
17 爭房屋所在之「縣治停車場綜合商業大樓」之各商家，於該  
18 函之主旨記載「考量新冠肺炎疫情衝擊貴店家營收甚鉅，本  
19 府同意縣治停車場綜合商業大樓（門牌號碼：新竹縣○○市  
20 ○○○路00號）出租予貴店家之租金自110年5月至110年8月  
21 （計4個月）予以減租五成以共體時艱，請查照。」、於說  
22 明二記載「前述110年5月至110年8月紓困方案之減租總額，  
23 本府將依照貴我雙方簽訂之契約租金內容計算後，另函通知  
24 貴店家並併入110年9月（含之後）之租金折抵，至於110年8  
25 月之租金仍請依限繳納。」等語（見原審卷第107至108  
26 頁），核其性質乃新竹縣政府向包含雲起公司在內之各承租  
27 商家免除110年5月至8月份之半數租金債務之單獨行為，依  
28 法於該免除之意思表示達到各承租商家時，即生債務免除之  
29 效力；至於該函文之說明二所載關於減租總額之計算、併入  
30 110年9月份後之租金折抵等，僅屬免除債務之具體實行方  
31 式，並不影響免除效力之發生。是新竹縣政府主張因雲起公

01 司自承租系爭房屋後，僅有繳納109年12月、110年1月份兩  
02 期租金，其後迄至兩造間系爭租約終止時均未按期繳納租  
03 金，無從享有該函所載之以所繳納租金予以「折抵」之租金  
04 減免云云，並無可採。

05 3、據上，新竹縣政府得依系爭租賃契約書第2條第4項約定，向  
06 雲起公司請求自110年2月1日起至系爭租約終止日即111年5  
07 月12日止之租金，其中110年4至8月份之租金應減少五成；  
08 而經計算該數額為302萬3,543元（計算式如附表編號一之  
09 「簡上審判決後之雲起公司應付總金額/計算式」欄所  
10 示），亦即除原審判決命雲起公司給付新竹縣政府之租金27  
11 1萬0,260元（已告確定）以外，新竹縣政府尚得請求雲起公  
12 司再給付租金31萬3,283元（即302萬3,543元-271萬0,260元  
13 =31萬3,283元）。

14 (二)、相當於租金之不當得利金額部分：

15 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房地，可能獲  
17 得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決  
18 意旨參照）。本件雲起公司於兩造間系爭租約111年5月12日  
19 終止後，已無占有系爭房屋之權源，惟迄至111年7月29日始  
20 遷讓點交系爭房屋予新竹縣政府而獲得相當於租金之利益，  
21 致新竹縣政府受有不能使用收益之損害，應構成不當得利，  
22 則新竹縣政府得依民法第179條規定，向雲起公司請求自終  
23 止租約之翌日即111年5月13日起至返還系爭房屋之日即111  
24 年7月29日止之相當於租金之不當得利。

25 2、至雲起公司雖辯稱：新竹縣政府既已請求逾期搬遷違約金，  
26 該部分應包括相當於租金之損害等在內之全部損害，不得再  
27 請求相當於租金之不當得利云云。惟查：按民法所定違約金  
28 有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種  
29 違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或  
30 違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約  
31 金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得

01 請求原來之給付（最高法院86年度台上字第3397號判決意旨  
02 參照），本件系爭租賃契約書第2條第3項約定「租期屆滿後  
03 或經單方書面終止，倘承租人仍繼續無權占用本建物，則出  
04 租人除可訴請承租人搬遷外，承租人另同意給付出租人自無  
05 權佔用之日起至搬遷日止，按每月租金兩倍計算之違約  
06 金。」（見原審卷第17頁），考諸該約定乃以承租人逾期搬  
07 遷之日數為計算違約金之基準，顯係以強制債務履行為目  
08 的、確保債權效力之強制罰，屬於懲罰性違約金，並非損害  
09 賠償總額預定性違約金，則雲起公司於兩造間系爭租約111  
10 年5月12日終止後既有逾期搬遷而無權占用系爭房屋之情  
11 形，新竹縣政府自得依民法第179條規定，向雲起公司請求  
12 該公司無法律上之原因而受利益、致新竹縣政府受損害之相  
13 當於租金之不當得利，以及得依前揭違約金約定，向雲起公  
14 司請求懲罰性違約金，尚無雲起公司所質如有請求其一，即  
15 不得為另一請求之問題。

16 3、雲起公司復辯稱：如認新竹縣政府得請求相當於租金之不當  
17 得利，應依土地法第97條1項規定「城市地方房屋之租金，  
18 以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」之  
19 法定租金額計算云云。惟查：按土地法第97條第1項限制房  
20 屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其  
21 適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項  
22 立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市  
23 居住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條  
24 至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範，暨該條項蘊含  
25 摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以  
26 「目的性限縮解釋」補充必要自明（最高法院93年度台上字  
27 第1718號判決意旨參照）；再無權占有他人房地，可能獲得  
28 相當於租金之利益，而所謂「相當於租金之利益」，係指因  
29 其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用  
30 收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有  
31 人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損

01 害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租  
02 方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利  
03 益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金  
04 額之限制。本件雲起公司承租位於新竹縣竹北市之系爭房屋  
05 為商場使用，即系爭房屋屬於城市作為營業用房屋，依前揭  
06 說明，租金本不受土地法第97條第1項之法定租金額限制，  
07 且雲起公司於兩造間系爭租約終止之後無權占用系爭房屋，  
08 得以如該公司以承租方式占用時所應支出之租金為依據，而  
09 認定應返還之利益，亦無受法定租金額限制之問題，是雲起  
10 公司此節所辯，亦無可採。

11 4、據上，新竹縣政府得依民法第179條規定，向雲起公司請求  
12 自系爭租約終止之翌日即111年5月13日起至遷讓返還系爭房  
13 屋之日即111年7月29日止，雲起公司無權占用系爭房屋所受  
14 相當於租金之不當得利金額；而經計算該數額為57萬5,566  
15 元（計算式如附表編號二之「簡上審判決後之雲起公司應付  
16 總金額/計算式」欄所示），亦即雲起公司除原審判決駁回  
17 新竹縣政府請求其給付相當於租金之不當得利金額1萬4,571  
18 元部分（已告確定）以外，尚得較原審判決命其給付相當於  
19 租金之不當得利金額88萬8,849元減少給付31萬3,283元（即  
20 88萬8,849元-57萬5,566元=31萬3,283元）。

21 (三)、管理費及相當於管理費之不當得利金額部分：

22 1、按系爭租賃契約書第4條第1項、系爭增補協議書第4條1項約  
23 定，管理費由承租人負擔租賃商場每月2萬7,400元（200元/  
24 坪）、管理費應併同租金於每月5日前繳納（見原審卷第1  
25 8、27頁）。而雲起公司自109年12月1日向新竹縣政府承租  
26 系爭房屋後均未繳納管理費，業如前述。按契約關係存續中  
27 所生之相關聯事項，為確保當事人之契約利益得以繼續維  
28 持，並避免其人身或財產法益（固有利益或完整利益）遭受  
29 損害，於契約終了後，基於誠信原則或原契約之約定，契約  
30 當事人相互間仍負有一定之作為或不作為義務，俾當事人所  
31 締結之契約本旨得以完全實現，初不因契約之他方有違約情

01 事而當然免除（最高法院103年度台上字第1895號判決意旨  
02 參照），本件兩造間系爭租約約定由承租人雲起公司負擔原  
03 由區分所有權人即新竹縣政府所繳納之系爭房屋所屬社區之  
04 管理費（公寓大廈管理條例第10、11、18條規定參照），則  
05 雲起公司依約即應繳付租賃期間管理費，且不因系爭租約嗣  
06 後終止而免除該義務。

07 2、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
08 利益；而依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其  
09 價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。本件兩造  
10 間系爭租約終止後，雲起公司已無享有系爭房屋所屬社區提  
11 供之管理服務，以維護其置放於該處財產之利益之法律上原  
12 因，惟雲起公司因遲未返還系爭房屋而仍享有該利益，致新  
13 竹縣政府未能享有該於租約終止後本應歸屬於其之利益而受  
14 損害，自得向雲起公司請求返還，且因雲起公司就該管理服  
15 務利益性質上無從返還原物而應另以價額進行償還，本院認  
16 以系爭租約約定之管理費金額作為返還價額計算之標準，洵  
17 屬適當。

18 3、據上，新竹縣政府得依系爭租賃契約書第4條第1項、系爭增  
19 補協議書第4條1項約定、及民法第179條規定，向雲起公司  
20 請求自承租系爭房屋之日即109年12月1日起至遷讓返還系爭  
21 房屋之日即111年7月29日止之管理費、相當於管理費之不當  
22 得利金額；而經計算該數額為54萬6,232元（計算式如附表  
23 編號三之「簡上審判決後之雲起公司應付總金額/計算式」  
24 欄所示）（亦即較原審判決命雲起公司給付新竹縣政府之金  
25 額54萬8,000元減少給付1,768元〈即54萬8,000元-54萬6,23  
26 2元=1,768元〉）。

27 (四)、逾期搬遷違約金部分：

28 1、按系爭租賃契約書第2條第3項約定，租期屆滿後倘承租人仍  
29 繼續無權占用系爭房屋時，出租人除可訴請承租人搬遷外，  
30 承租人另同意給出租人自無權占用之日起至搬遷日止，按  
31 每月租金兩倍計算之違約金（見原審卷第17頁）。又該約定

01 係以強制債務履行為目的、確保債權效力之強制罰，屬於懲  
02 罰性違約金，並非損害賠償總額預定性違約金；再雲起公司  
03 於兩造間系爭租約於111年5月12日終止之翌（13）日起無權  
04 占用系爭房屋，迨至111年7月29日始遷讓點交房屋予新竹縣  
05 政府，均如前述。是新竹縣政府依前揭約定，得向雲起公司  
06 請求給付自111年5月13日起至111年7月29日止之逾期遷搬違  
07 約金，固非無據。

08 2、惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
09 第252條定有明文，至於是否相當，即須依一般客觀事實，  
10 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最  
11 高法院79年度台上字第1915號判決意旨參照）。本院爰審酌  
12 雲起公司之逾期搬遷期間即自系爭租約終止之翌日即111年5  
13 月13日起至遷讓返還系爭房屋之同年7月29日止共2又16/31  
14 個月（即 $18/31+1+29/31=79/31=2$ 又 $16/31$ 月），尚非至久，  
15 且本件尚無證據顯示系爭房屋於該逾期搬遷期間另有締結租  
16 約之機會，則新竹縣政府因雲起公司逾期搬遷所受危害應非  
17 至鉅等情，認新竹縣政府依系爭租賃契約書第2條第3項約  
18 定，向雲起公司請求自111年5月13日起至111年7月29日止，  
19 按每月租金之兩倍計算違約金，洵屬過高，應酌減為五成即  
20 以每月租金之一倍計算違約金為當。

21 3、至就雲起公司另請求審酌系爭房屋商業使用面積僅約1/3、  
22 其有受訴外人栢鴻公司及新竹縣政府重複求償之風險、其已  
23 向新竹縣政府多次說明因疫情無法繼續維持營運而欲提前終  
24 止租約卻不被接受等節，惟查：(1)按租賃物之出租人，依民  
25 法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃  
26 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使  
27 用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益  
28 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀  
29 態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所  
30 問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照），本件  
31 雲起公司承租系爭房屋作為商場使用，又依系爭租賃契約書

01 所載租賃標的即系爭房屋之面積為452.892平方公尺，而系  
02 爭房屋使用執照所載之商場面積為156.03平方公尺（其餘空  
03 間標示為門廳）等情，固為兩造所不爭執，並有系爭租賃契  
04 約書、新竹縣政府113年3月12日（府工使字第1133656621  
05 號）函（見原審卷第17、179頁）可參，惟本件並無證據顯  
06 示系爭房屋使用執照所載之商場面積，對於雲起公司以系爭  
07 房屋作為商場使用收益之狀態有何影響，無從認新竹縣政府  
08 有違反出租人義務情事，亦無從以此為酌減違約金之事由；

09 (2)兩造間系爭租賃契約書第13條（特別告知事項）約定：

10 「茲就本建物租賃事宜，承租人已充分了解本建物雖已移轉  
11 登記為出租人所有，現出租人與栢鴻公司間對租約雙方關係  
12 存續仍有爭議，此將可能導致承租人因拒絕繳納租金予栢鴻  
13 公司，導致栢鴻公司向承租人求償租金甚至訴請搬遷之可  
14 能，承租人於訂立本契約時，業已充分知悉上開遭栢鴻公司  
15 追訴之風險。」（見原審卷第20頁），可知兩造訂約時已將  
16 雲起公司可能受訴外人栢鴻公司追償租金或請求搬遷等風  
17 險，明文約定係雲起公司應自行承擔風險之事項，雲起公司  
18 自無從再以此為酌減違約金之事由；(3)再雲起公司於未陳明  
19 符合兩造間系爭租約關於承租人有何得提前終止契約之事由  
20 之情況下，遽向新竹縣政府表示欲提前終止租約，新竹縣政  
21 府本無同意之義務，雲起公司復執此為酌減違約金之事由，  
22 亦無可採。

23 4、據上，新竹縣政府依系爭租賃契約書第2條第3項約定，向雲  
24 起公司請求自111年5月13日起至111年7月29日止之逾期搬遷  
25 違約金，應酌減為五成即以每月租金之一倍計算違約金；而  
26 經計算其數額為57萬5,566元（計算式如附表編號四之「簡  
27 上審判決後之雲起公司應付總金額/計算式」欄所示）（亦  
28 即較原審判決命雲起公司給付新竹縣政府之金額106萬6,618  
29 元減少給付49萬1,052元〈即106萬6,618元-57萬5,566元=49  
30 萬1,052元〉）。

31 (五)、逾期繳納租金違約金部分：

01 1、按系爭租賃契約書第2條第5項第4款約定，承租人應依出租  
02 人所開繳納通知書規定期限，向指定處所繳納，逾期不繳以  
03 違約論；承租人違約逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額  
04 加收百分之十違約金（見原審卷第17頁）。又考諸該約定以  
05 承租人逾期繳納租金期數之欠額為計算違約金之基準，且約  
06 明係於原欠租金額之外「加收」違約金，顯係以強制債務履  
07 行為目的、確保債權效力之強制罰，屬於懲罰性違約金，並  
08 非損害賠償總額預定性違約金。再雲起公司自110年2月1日  
09 起至系爭租約終止日即111年5月12日止未付租金，其中110  
10 年4至8月份之租金應減少五成，經新竹縣政府後仍積欠之租  
11 金額為302萬3,543元（計算式如附表編號一之「簡上審判決  
12 後之雲起公司應付總金額/計算式」欄所示），業如前述。  
13 是新竹縣政府依前揭約定，向雲起公司請求給付按自110年2  
14 月1日起至111年5月12日止之租金欠額計算加收違約金，固  
15 非無據。

16 2、惟按民法第252條規定，約定之違約金額過高者，法院得減  
17 至相當之數額，另如前述。本院爰審酌雲起公司逾期繳納自  
18 110年2月1日起至111年5月12日止之租金，而考諸新冠肺炎  
19 疫情於109年1月爆發後，我國政府於109年1月15日正式將之  
20 列為第五類法定傳染病，於同年月20日成立「嚴重特殊傳染  
21 性肺炎中央流行疫情指揮中心」、三級開設，於同年月23日  
22 提升為二級開設，於同年2月27日再提升為一級開設，嗣於1  
23 10年5月11日起提升疫情進入第二級警戒，復於110年5月19  
24 日起提升疫情進入第三級警戒，再自110年7月27日起至111  
25 年2月28日止為第二級警戒疫情，嗣自111年3月1日起迄今為  
26 經濟防疫新模式，並於111年4月底、5月初起因Omicron變異  
27 株導致確診人數大幅增加等情，為本院職權所已知，可認雲  
28 起公司前述逾期繳納租金期間與我國新冠肺炎疫情自110年5  
29 月11日起至111年2月28日止之第二、三級警戒階段，確有相  
30 當程度之重疊，且該疫情提升之情狀當非雲起公司如前述於  
31 110年4月底向新竹縣政府表示同意簽約而雙方達成租賃之意

01 思表示合致（溯及自109年12月1日起算租期）時所得預見，  
02 又整體社會經濟狀況均因疫情提升而受嚴重影響，縱有新竹  
03 縣政府曾如前述於110年7月30日發函予承租系爭房屋所在大  
04 樓之各商家免除自110年5月至8月份半數租金債務乙情，惟  
05 新竹縣政府依系爭租賃契約書第2條第5項第4款約定，向雲  
06 起公司請求自110年2月1日起至111年5月12日止之租金欠額  
07 加收10%違約金仍屬過高，應酌減為以租金欠額之5%計算違  
08 約金為當。至就雲起公司另請求審酌系爭房屋商業使用面積  
09 僅約1/3、其有受訴外人栢鴻公司及新竹縣政府重複求償之  
10 風險、其已向新竹縣政府多次說明因疫情無法繼續維持營運  
11 而欲提前終止租約卻不被接受等節，尚非得作為酌減違約金  
12 之事由，其理由如前所述。

13 3、據上，新竹縣政府依系爭租賃契約書第2條第5項第4款約  
14 定，向雲起公司請求自110年2月1日起至111年5月12日止之  
15 逾期繳納租金違約金，應酌減為以租金欠額之5%計算違約  
16 金；而經計算其數額為15萬1,177元（計算式如附表編號五  
17 之「簡上審判決後之雲起公司應付總金額/計算式」欄所  
18 示）（亦即較原審判決命雲起公司給付新竹縣政府之金額20  
19 萬3,270元減少給付5萬2,093元〈即20萬3,270元-15萬1,177  
20 元=5萬2,093元〉）。

21 三、揆諸以上各節所述，兩造間系爭租約因新竹縣政府依系爭租  
22 賃契約書第11條第1項第4款約定單方行使終止租約權，而於  
23 111年5月12日終止。又依兩造間系爭租約、民法不當得利之  
24 法律關係：新竹縣政府除原審判決命雲起公司給付之租金27  
25 1萬0,260元（已告確定）以外，尚得再請求雲起公司給付租  
26 金31萬3,283元；雲起公司應給付新竹縣政府相當於租金之  
27 不當得利金額57萬5,566元（亦即除原審判決駁回新竹縣政  
28 府請求雲起公司給付相當於租金之不當得利金額1萬4,571元  
29 部分〈已告確定〉以外，尚得較原審判決命其給付之相當於  
30 租金之不當得利金額88萬8,849元減少給付31萬3,283元）；  
31 雲起公司應給付新竹縣政府管理費及相當於管理費之不當得

01 利金額54萬6,232元（亦即較原審判決命雲起公司給付之金  
02 額54萬8,000元減少給付1,768元）；雲起公司應給付新竹縣  
03 政府逾期搬遷違約金57萬5,566元（亦即較原審判決命雲起  
04 公司給付之金額106萬6,618元減少給付49萬1,052元）；雲  
05 起公司應給付新竹縣政府逾期繳納租金違約金15萬1,177元  
06 （亦即較原審判決命雲起公司給付之金額20萬3,270元減少  
07 給付5萬2,093元）。本件新竹縣政府之請求，於前述各項金  
08 額，並加計自起訴狀繕本送達之翌日即112年12月29日起至  
09 清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予  
10 准許，逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

11 四、原審就雲起公司提起上訴部分，於超過上開應准許部分即逾  
12 184萬8,541元（即雲起公司應給付相當於租金之不當得利金  
13 額57萬5,566元、管理費及相當於管理費之不當得利金額54  
14 萬6,232元、逾期搬遷違約金57萬5,566元、逾期繳納租金違  
15 約金15萬1,177元，共184萬8,541元）之本息部分，為雲起  
16 公司敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，雲  
17 起公司就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理  
18 由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所  
19 示；至於上開應准許部分，原審判命雲起公司給付，並依職  
20 權為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分，仍執陳  
21 詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回  
22 上訴。又原審就新竹縣政府提起附帶上訴部分，於新竹縣政  
23 府其餘應准許之請求雲起公司給付租金31萬3,283元之本息  
24 部分，為新竹縣政府敗訴之判決，尚有未洽，新竹縣政府就  
25 此部分提起附帶上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為  
26 有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第  
27 四項所示；至於新竹縣政府其餘附帶上訴部分，其請求為無  
28 理由，原審為其敗訴之判決，並無違誤，新竹縣政府就此部  
29 分所為之附帶上訴，為無理由，應予駁回附帶上訴。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌  
31 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為一部有理由、一部無理  
02 由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1  
03 項、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日  
05 民事第一庭 審判長法官 許碧惠  
06 法官 方鴻愷  
07 法官 孫曉青

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決新竹縣政府不得上訴；雲起國際股份有限公司如不服本判  
10 決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，委任律師以適用法規  
11 顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數  
12 附繕本），並繳納上訴審裁判費，經本院許可後方得上訴至最高  
13 法院。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日  
15 書記官 葉絮庭