

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第257號

上訴人

即被上訴人 邱東和

訴訟代理人 陳銘傑律師

被上訴人即

上訴人 和勤精機股份有限公司

法定代理人 黃亦翔

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國111年3月17日臺灣彰化地方法院109年度重訴字第119號第一審判決各自提起上訴，上訴人並減縮起訴聲明，本院於111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□原判決關於駁回上訴人邱東和後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除減縮部分外）均廢棄。

□上訴人和勤精機股份有限公司應再給付上訴人邱東和新臺幣174萬9,638元，及其中新臺幣164萬9,638元自民國110年2月27日起，其中新臺幣10萬元自民國111年5月5日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

□上訴人和勤精機股份有限公司之上訴及上訴人邱東和之其餘上訴均駁回。

□第一審（除減縮部分外）、第二審訴訟費用，關於上訴人邱東和上訴部分，由上訴人和勤精機股份有限公司負擔百分之四十，餘由上訴人邱東和負擔；關於上訴人和勤精機股份有限公司上訴部分，由上訴人和勤精機股份有限公司負擔。

□本判決第二項所命給付部分，於上訴人邱東和以新臺幣58萬4,000元供擔保後得假執行，但上訴人和勤精機股份有限公司如以新臺幣元174萬9,638元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查本件上訴人即被上訴人邱東和（下稱邱東和）於原審起訴請求被上訴人即上訴人和勤精機股份有限公司（下稱和勤公司）應給付新臺幣（下同）913萬6,139元及自民國110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，邱東和嗣於本院減縮請求為和勤公司應給付454萬2,536元之本息（見本院卷第114頁），核屬為減縮起訴之聲明，依據首揭規定，應予准許。合先敘明。

乙、實體方面

壹、邱東和主張：伊將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000、000地號土地上68、203建號建物（下稱68、203建號建物）、系爭甲建物（原判決附圖一編號甲、甲1至甲7所示建物）、系爭A地（原判決附圖二編號A、A2至A8、B、B1、C、D、D1所示土地）及系爭乙地（原判決附圖一編號乙、乙1所示建物《下稱系爭乙建物》坐落基地），出租予和勤公司，約定租期自104年10月1日起至109年5月31日止，每月租金16萬元。嗣兩造於106年3月14日將系爭租約調整為每月26萬3,000元，並合意將租約延展至109年7月31日。和勤公司遲至110年2月9日始將系爭甲建物、系爭A地及系爭乙地返還伊。和勤公司自109年8月1日起至110年2月9日止無權占用上開房地面積共計5,561平方公尺，受有相當於租金之不當得利166萬2,536元【計算式：263,000×6（109/8~110/1）+263,000×9/28（110/2/1-2/9）】。又系爭租約第6條約定，和勤公司於租期屆滿後仍違約繼續占用上訴人所有上開房地，按月應給付伊租金五倍之違約金，伊請求和勤公司給付每月二倍之違約金263萬元【計算式：263,000元×2×5（月）】。另依系爭租約第12條

約定，請求和勤公司給付伊本件第一、二審律師費用共25萬元。爰依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，請求和勤公司給付伊454萬2,536元及自民國110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決。（邱東和逾上開金額之請求部分，經原審判決駁回，邱東和未據上訴部分及本院減縮請求之金額，均非本院審理範圍，下不贅述）。

貳、和勤公司則抗辯：伊未授權訴外人即邱○○與邱東和訂約，系爭租約並不成立，伊不受其拘束；如認邱○○係由當時擔任伊公司董事長之邱東和授權訂約，邱東和亦違反自己代理之禁止規定，仍屬無效。邱東和如得請求相當於租金之不當得利，應以申報地價年息百分之2計算為適當。系爭租約第6條違約金約定顯失公平，為無效約定；如認有效，計算違約金應以系爭租約原定租金每月16萬元計算，且違約金約定過高，應酌減至零。又邱東和擔任伊公司董事長，未經董事會決議與自己簽訂系爭租約，約定高額租金及違約金，損害伊公司權益，其請求伊給付違約金，顯然有權利濫用或違反誠信原則情事。至邱東和請求返還支出律師費用，第一、二審皆以8萬元為適當等語。

參、原審為邱東和一部勝訴、一部敗訴之判決，判命和勤公司應給付邱東和42萬5,898元及自110年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並為假執行及附條件免為假執行之宣告。另駁回邱東和其餘之訴及假執行之聲請。兩造就其敗訴部分聲明不服，各自提起上訴。邱東和之上訴聲明：(一)原判決不利邱東和部分廢棄。(二)上開廢棄部分，和勤公司應再給付邱東和411萬6,638元，及自110年2月27日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(三)邱東和願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第113頁）。和勤公司之上訴聲明：(一)原判決不利於和勤公司之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，邱東和於第一審之訴訟駁回。(三)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行（見本院卷第114頁）。兩造之答辯聲明則

01 為，和勤公司：(一)邱東和之上訴駁回(二)如受不利益判決，願
02 供擔保請准宣告免為假執行。邱東和之答辯聲明：和勤公司
03 之上訴駁回。

04 肆、兩造不爭執事項（見本院卷第115-116頁）：

05 一、坐落彰化縣○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、
06 000、000、000地號土地及其上同段68、203建號建物為邱東
07 和所有。

08 二、和勤公司於104年10月1日向邱東和承租68、203建號建物、
09 系爭甲建物、系爭A地及系爭乙地，並於系爭乙地上興建系
10 爭乙建物。約定租期至109年5月31日止，租金訂約時為每月
11 16萬元。

12 三、兩造於106年3月14日將系爭租約租金調整為每月26萬3,000
13 元，並於原租約約定租期屆滿後，合意將租期展延至109年7
14 月31日。

15 四、和勤公司於110年2月9日將系爭甲建物、A地、乙地返還邱東
16 和。和勤公司無權占有邱東和所有土地面積5,561平方公尺
17 之期間為109年8月1日起至110年2月9日止。

18 伍、爭執事項：

19 一、系爭租約是否成立、生效？

20 二、邱東和依民法第179條規定，請求和勤公司給付109年8月1日
21 起至110年2月9日止，按租賃契約每月26萬3千元之租金有無
22 理由？

23 三、邱東和得否依系爭租約第6條約定，請求和勤公司給付違約
24 金？

25 (一)該第6款約定是否為定型化契約條款，顯失公平而無效？

26 (二)邱東和請求違約金，有無權利濫用？

27 (三)如得請求違約金是否過高而應酌減，酌減之數額為何？

28 四、邱東和得否依系爭租約第12條約定，請求和勤公司給付所支
29 出之一、二審律師費用？如得請求數額為何？

30 陸、本院就爭執事項之判斷：

31 一、系爭契約已成立、生效：

01 (一)按公司之經理人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。經
02 理人之職權，除章程規定外，並得依契約之訂定。經理人在
03 公司章程或契約規定授權範圍內，有為公司管理事務及簽名
04 之權。經理人對於第三人之關係，就商號或其分號，或其事
05 務之一部，視為其有為管理上之一切必要行為之權。經理
06 人，就所任之事務，視為有代理商號為原告或被告或其他一
07 切訴訟上行為之權。公司法第8條第2項、第31條、民法第55
08 4條第1項、第555條定有明文。故公司經理人，依法本有代
09 理公司權限。

10 (二)本件系爭租約係由邱○○代理和勤公司與邱東和簽訂乙情，
11 有租賃契約書在卷可稽（見原審卷第37-40頁）。和勤公司
12 既不否認邱○○訂約時為和勤公司之總經理，揆諸前揭規
13 定，其即有權限代理和勤公司與他人訂約，且此項代理權限
14 係本於法律規定，而非董事長授權而來。故邱○○本於其代
15 理權，與邱東和簽訂系爭租約，系爭租約即已成立、生效。
16 況和勤公司已自認其確有向邱東和承租系爭甲建物、A地、
17 乙地（見不爭執事項□），其此部分抗辯，尚無可採。系爭
18 契約已有效成立，應堪認定。

19 二、邱東和依民法第179條規定，請求和勤公司返還相當於租金
20 之不當得利166萬2,536元，為有理由：

21 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
23 179條定有明文。無權占有他人土地，依社會通常觀念，可
24 獲得相當於租金之不當得利，所有權人自得請求返還。

25 (二)系爭租約所約定之租期已於109年7月31日屆滿，為兩造所不
26 爭執。且和勤公司於110年2月9日將系爭甲建物、A地、乙地
27 返還邱東和。和勤公司無權占有邱東和所有土地面積5,561
28 平方公尺之期間為109年8月1日起至110年2月9日止，復為兩
29 造所不爭執（見不爭執事項□），是和勤公司於租約屆滿
30 後，仍繼續占有系爭甲地、A地、乙地，核屬無權占有，受
31 有相當於租金之不當得利，而使邱東和受有相當於租金之損

01 害，且二者間有直接因果關係，則邱東和依民法第179條規
02 定，請求和勤公司返還於109年8月1日起至110年2月9日止，
03 無權占有邱東和所有土地面積5,561平方公尺之相當於租金
04 之不當得利，即屬有據，應予准許。

05 (三)兩造就和勤公司所占用之不動產，本即訂有租約，且於106
06 年3月14日將系爭租約租金調整為每月26萬3,000元之事實，
07 為和勤公司所不爭執（見不爭執事項□），並有邱東和所提
08 出和勤公司106年3月14日董事會議事錄為憑，系爭土地位在
09 彰化縣○○鄉，北側、東北側臨路，交通尚稱便利，鄰近地
10 區多為農田、鄉村，和勤公司占有使用系爭土地係作為生產
11 廠房等情，有原審勘驗筆錄（含簡圖及照片）在卷可佐（見
12 原審卷第91頁-113頁）。按土地法第97條第1項雖規定：城
13 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息
14 百分之10為限。然和勤公司占用系爭廠房作為營利之場所，
15 其使用利益自非一般人日常占有作為居住取得較少之利益所
16 能相比，其利益自不應以申報地價年息百分之10為最高額限
17 制。復審諸兩造就和勤公司長期占有使用系爭土地每月租金
18 之標準，有明文約定，且無事證足以證明約定該使用對價之
19 條件已有變動，是審究和勤公司於租約屆滿後，未依約返還
20 租賃物所取得之利益，客觀上，應以契約存續中所約定之每
21 月租金數額作為計算標準，方符合事理。是就和勤公司無權
22 占用系爭不動產期間，每月不當得利之計算標準應以26萬3,
23 000元為基準。故和勤公司自109年8月1日起至110年2月9日
24 （6個月又9日）止，無權占用上開房地面積共計5,561平方
25 公尺，受有相當於租金之不當得利166萬2,536元【計算式：
26 $263,000 \times 6$ （109/8~110/1）+ $263,000 \times 9/28$ （110/2/1-2/
27 9）】。

28 三、邱東和依系爭租約第6條約定，得請求和勤公司給付違約
29 金：

30 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
31 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償

01 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
02 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
03 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
04 之賠償總額。民法第250條定有明文。查系爭租約第6條約
05 定：「乙方（按即和勤公司，下同）於租期屆滿時，除經甲
06 方（按即邱東和，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房
07 屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權
08 利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照
09 租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙
10 方（按本件無連帶保證人），決無異議。」有租賃契約書在
11 卷可查（見原審卷第38頁）。和勤公司於系爭租約約定租期
12 屆滿後，未即將系爭甲建物、A地、乙地返還邱東和，則邱
13 東和主張其得依系爭租約第6條約定，請求和勤公司給付自1
14 09年8月至110年1月共計6個月期間之違約金，自屬有據，應
15 予准許。

16 (二)系爭租約第6條並無顯失公平而無效：

17 和勤公司雖抗辯系爭租約第6條約定為定型化契約條款，顯
18 失公平而無效云云。惟查：

- 19 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
20 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
21 效：二、加重他方當事人之責任者。四、其他於他方當事人
22 有重大不利益者。民法第247條之1第2款、第4款定有明文。
23 上開規定即所謂定型化契約條款，係指一方當事人為與多數
24 人訂約而事先擬定之契約條款。
- 25 2. 經查，系爭租約固係坊間販售之制式約定條款，惟和勤公司
26 並未舉證證明系爭租約內容係邱東和預定用於同類契約條款
27 而訂定之契約條款，而依和勤公司所提出在邱東和擔任其公
28 司董事長之期間，該公司與第三人簽訂租賃契約書，亦非均
29 使用與系爭租約相同內容條款（見原審卷第249頁-256
30 頁），自不能認為系爭租約係邱東和為與多數人訂約而事先
31 擬定之定型化契約條款，當無民法第247條之1適用餘地。和

01 勤公司此部分抗辯，應無可採。

02 (三)邱東和請求違約金，無權利濫用：

03 和勤公司抗辯邱東和請求給付違約金，為權利濫用云云：

04 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
05 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
06 8條第1項、第2項定有明文。又行使權利是否以損害他人為
07 主要目的，應比較衡量權利人行使權利所能取得利益，與他
08 人及國家社會因此所受損失。倘行使權利，自己所得利益極
09 少而他人及國家社會所受損失極大者，基於權利社會化基本
10 內涵，可認為係以損害他人為主要目的；惟在自由經濟市場
11 機制下，倘當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益
12 或其他正當目的行使依法取得權利，除係以損害他人為主要
13 目的外，尚難遽指為權利濫用。

14 2.查本件訴訟純屬私權糾紛，與公共利益無關，而邱東和本於
15 兩造簽訂之系爭租約第6條約定請求和勤公司給付違約金，
16 乃正當行使契約生之權利，非以損害他人為主要目的。況和
17 勤公司為上市公司，109年10月、11月營收分別為2.09億
18 元、2.37億元等情，則有經濟日報在卷可參（見原審卷第20
19 3頁），衡諸邱東和得請求其給付之違約金數額，難認和勤
20 公司受有巨大損害。斟酌上情，實難認邱東和為本件違約金
21 給付之請求，係以損害和勤公司為主要目的。和勤公司此部
22 分抗辯，亦非可採。

23 (四)邱東和得請求之違約金過高，應酌減為1個月租額即26萬3,0
24 00元：

25 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
26 252條定有明文。又按違約金之訂定，原應視為因債務不履
27 行所生損害賠償總額之預定。關於損害賠償數額，在當事人
28 間雖不妨於事前預為約定，惟其所約定數額，若與實際損害
29 顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌
30 予核減。

31 2.經查，系爭租約第6條雖未明文記載系爭違約金之性質為懲

01 罰性違約金，惟審諸邱東和因和勤公司未於系爭租約租期屆
02 滿時返還系爭土地、建物所受損害，即為相當於租金之損
03 失，邱東和已請求和勤公司返還自109年8月1日起至110年2
04 月9日止相當於租金之不當得利，已如前述，就此高達五倍
05 於租金之違約金約定，顯係懲罰性違約金性質。衡諸邱東和
06 於租約屆期前已有向和勤公司表示不願續租之情事，更於租
07 期屆滿前通知和勤公司屆期不予續租，和勤公司明知出租人
08 之意向，猶於租期屆滿前，不妥善處理其所自建之地上物，
09 延至110年2月9日始返還系爭土地、建物時，逾期六個月
10 餘，致邱東和無法盡早取回出租物而得再具體使用收益（邱
11 東和計畫將邱○○經營公司搬遷至系爭土地、建物乙情，業
12 據邱東和陳明在卷，見原審卷第342頁），審諸邱東和就和
13 勤公司無權占用期間已得請求賠償損害，及邱東和計劃利用
14 之情事，本院認系爭租約第6條約定按月租金5倍計算之違約
15 金，明顯過高，應酌減為1個月租額（即26萬3,000元）為適
16 當。是邱東和於此範圍之請求為有理由，逾此部分之請求則
17 屬無據。

18 四、邱東和得依系爭租約第12條約定，請求和勤公司給付律師費
19 25萬元：

20 (一)系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之
21 權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
22 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」有租賃契約書在卷
23 可考（見原審卷第39頁），復為兩造所不爭執。又邱東和因
24 和勤公司於系爭租約約定租期屆滿後，未即依約返還系爭土
25 地、建物，乃委任陳銘傑律師提起本件訴訟，支出第一審律
26 師費15萬元、第二審律師費10萬元等情，業據邱東和提出委
27 任契約、收據為證（見原審卷第213頁、第215頁、本院卷第
28 73-77頁），邱東和依上開約定，請求和勤公司給付律師費2
29 5萬元，核屬有據，應予准許。

30 (二)和勤公司雖抗辯律師費部分第一、二審應各以8萬元為宜云
31 云。經查，系爭租約第12條應屬損害賠償約定，其性質上非

屬違約金，自無民法第252條規定適用。邱東和因和勤公司未依約履行而訴請拆屋還地等事項，案情非屬簡易，訴訟期間幾近二年，邱東和就其實際支出之費用訴請和勤公司賠償，於法有據；此外，和勤公司復未能具體指明邱東和請求之金額有何應予酌減之法律依據，其前述單方片面抗辯，尚無可採。

柒、基上，邱東和依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，請求和勤公司分別給付不當得利166萬2,536元、違約金26萬3,000元及賠償律師費用25萬元，合計217萬5,536元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由。

捌、本件邱東和依不當得利、系爭租約法律關係請求和勤公司給付，為無確定期限且未另約定利率之債務，邱東和於第一審所提變更訴之聲明之民事準備（一）狀繕本已於110年2月26日送達和勤公司，有和勤公司收件章在卷可證（見原審卷第100之1頁），而邱東和於本院擴張請求第二審律師費10萬元部分，上訴狀繕本固於111年4月26日送達和勤公司（見本院卷第19頁），惟邱東和支出之時間為111年5月4日（見本院卷第77頁）則邱東和就上開准許，其中207萬5,536元部分（ $1649,638+425,898=2,075,536$ ），請求自110年2月27日起算；其中10萬元係自111年5月5日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

玖、綜上所述，邱東和依民法第179條規定、系爭租約第6條、第12條約定，請求和勤公司217萬5,536元及其中207萬5,536元請求自110年2月27日起算；其中10萬元自111年5月5日起均至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。上開應准許之部分，原審僅命和勤公司應給付邱東和42萬5,898元本息，其餘為邱東和敗訴之判決，尚有未合，邱東和指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示（含邱東和於第二審擴張請求之10萬元，

合併諭知)。至於上開其餘應准許之部分，原審為邱東和勝訴之判決，並諭知得為假執行，及諭知和勤公司供擔保後，得免為假執行；及不應准許部分，原審判決為邱東和敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，和勤公司之上訴、邱東和之其餘上訴，均無理由，應予駁回。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

拾、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

拾壹、據上論結，本件邱東和之上訴為一部有理由、一部無理由，和勤公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日

民事第三庭 審判長法官 黃玉清

法官 許旭聖

法官 涂秀玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 卓佳儀

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日