

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第50號

上訴人 璉慶科技工程有限公司

法定代理人 陳盈璋

訴訟代理人 方文獻律師

被上訴人 升暘科技有限公司

法定代理人 廖光陽

訴訟代理人 何崇民律師

複代理人 李宗澤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年11月29日臺灣臺中地方法院112年度訴字第557號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣70萬0,400元，及其中新臺幣9萬9,000元自民國112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告以實體法上之數個權利為其訴訟標的時，倘其聲明單一，並主張二以上不同且相互競合之實體法上請求權，要求法院擇一為其勝訴判決，而第一審法院認其中之一請求為有理由者，即可為原告勝訴之判決，無庸就原告其餘請求為審

01 判，而為駁回該部分請求之諭知，原告亦不得就該部分為上  
02 訴。僅於被告提起上訴時，該未經裁判部分仍可發生移審效  
03 力，如第二審法院認為第一審判決所依憑之請求權為不當，  
04 即應逕就該未經第一審法院審判之實體法上請求權部分，予  
05 以審判，此乃訴之客觀合併中「選擇合併」之應有結果(最  
06 高法院94年度台上字第1641號判決意旨參照)。

07 二、查被上訴人主張其真意，乃於原審依下述租約第5條前段約  
08 定(即民法第455條規定)，及民法第767條第1項前段、中段  
09 規定，擇一請求上訴人遷讓返還下述房屋(見原審卷第11-13  
10 頁、本院卷二第31頁)，原法院依民法第767條第1項前段、  
11 中段規定，判令上訴人應遷讓返還下述房屋，上訴人就原判  
12 決遷讓返還房屋敗訴部分，不服而提起上訴，揆諸前開說  
13 明，被上訴人依租賃物返還請求(即下述租約第5條前段約  
14 定、民法第455條規定)部分，亦生移審效力。上訴人反此抗  
15 辯不生移審效力云云，應無依據，要難採認。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：

18 兩造於民國110年12月5日簽訂房屋租賃契約書(下稱甲約  
19 約)，約定由上訴人向伊租用門牌○○市○○區○○路00000  
20 0號房屋(下稱系爭廠房)，每月租金新臺幣(下同)3萬3,000  
21 元，租期1年(自110年12月5日起至111年12月4日止)。伊於1  
22 11年9月間向上訴人表明：將於期滿後收回系爭廠房自用，  
23 不再續約，詎上訴人於期滿後仍占用系爭廠房，嗣經伊催告  
24 返還未果。是上訴人無權占用系爭廠房，受有相當於租金之  
25 不當得利，爰依租賃物返還請求權、所有人物上請求權及返  
26 還不當得利之法律關係(詳如附表□欄所示規定與約定)，請  
27 求上訴人應返還系爭廠房、不當得利，並給付違約金(詳如  
28 附表□欄第(1)小欄所示)。

29 二、上訴人則以：

30 兩造已於111年11月18日成立新租約(租期自111年12月5日起  
31 至117年12月4日止，月租金仍為3萬3,000元；下稱乙約)，

01 伊非無權占有，亦無不當得利可言。縱伊有違約，被上訴人  
02 請求違約金過高，亦應酌減。是被上訴人前開請求，均無依  
03 據等語，資為抗辯。

04 三、原審判令上訴人應遷讓返還系爭廠房，及自111年12月5日起  
05 至返還系爭廠房之日止，按月給付違約金、返還不當得利數  
06 額各3萬3,000元與遲延利息(被上訴人僅請求3個月之遲延利  
07 息)，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分，全  
08 部提起上訴；被上訴人就其敗訴部分則未提起上訴，故不在  
09 本院審理之範圍，下不贅敘。

10 四、兩造聲明：

11 (一)上訴聲明：

12 1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。

13 2. 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
14 回。

15 (二)被上訴人之答辯聲明：

16 上訴駁回。

17 五、兩造不爭執事項(見本院卷二第32-33頁，本院並依卷證文義  
18 內容略為文字調整)：

19 (一)系爭廠房原為訴外人○○○所有，○○○於000年0月00日死  
20 亡，由其子廖光陽、廖○偉因繼承而取得系爭廠房，應有部  
21 分各2分之1(見原審卷第45頁、本院卷一第241-243頁)。

22 (二)兩造於110年12月5日簽訂甲約，約定由上訴人向被上訴人承  
23 租系爭廠房，租期自110年12月5日起至111年12月4日止，每  
24 月租金3萬3,000元(見原審卷第21-23頁)。

25 (三)甲約第5條約定：「乙方(即上訴人)於租期屆滿時，除經甲  
26 方(即被上訴人)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按  
27 照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不  
28 即時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之  
29 違約金至遷讓之日止，乙方絕無異議」(見原審卷第21頁)。

30 (四)被上訴人於112年2月10日郵寄郵寄台中逢甲郵局存證號碼69  
31 號存證信函(下稱69號函)予上訴人，催告上訴人應於112年2

01 月20日前搬遷，上訴人於112年2月13日收受69號函(見原審  
02 卷第25-31頁)。

03 (五)上訴人於112年1-12月，每月匯款或轉帳3萬4,950元至被上  
04 訴人之玉山銀行大雅分行銀行帳戶(見原審卷第69-75頁)。

05 (六)被上訴人於112年1月5日開立發票乙紙予上訴人，其上記載  
06 品名租金、總金額合計3萬4,650元(含營業稅，下稱系爭發  
07 票；見原審卷第77頁)。

08 (七)被上訴人依原審執行判決為執行名義，聲請強制執行，經原  
09 法院以113年度司執字第27625號執行事件受理，已於113年5  
10 月3日將系爭廠房執行遷讓返還被上訴人(見本院卷一第14  
11 7、卷二第30頁)。

12 (八)兩造間如未成立乙約，被上訴人得請求返還不當得利數額如  
13 原判決所示(見本院卷二第33頁)。

#### 14 六、兩造爭執事項：

15 (一)兩造曾否於111年11月18日就系爭廠房成立乙約(租期自111  
16 年12月5日起至117年12月4日止，每月租金3萬3,000元)？

17 (二)被上訴人依租賃物返還請求權(即甲約第5條前段約定、民法  
18 第455條規定)，及所有人物上請求權(即民法第767條第1項  
19 前段、中段規定)，擇一請求上訴人應遷讓返還系爭廠房，  
20 有無理由？

21 (三)兩造如未成立乙約，則上訴人抗辯被上訴人請求每月按原租  
22 額1倍計付違約金過高，有無依據？

23 (四)被上訴人依甲約第5條後段約定，請求上訴人應給付55萬9,9  
24 00元(遲延返還違約期間合計16個月又29天，每月依3萬3,00  
25 0元計付)，及其中9萬9,000元自112年4月1日起至清償日  
26 止，按年息5%計算之利息(被上訴人不請求其餘其餘13個月  
27 又29天之遲延利息)，有無理由？

28 (五)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人55萬9,900元(無  
29 權占用期間合計16個月又29天，每月依3萬3,000元計付)，  
30 及其中9萬9,000元自112年4月1日起至清償日止，按年息5%  
31 計算之利息(被上訴人不請求其餘13個月又29天之遲延利

01 息)，有無理由？

02 七、本院之判斷：

03 (一)乙約：

04 1.按契約當事人如就契約之常素或偶素，或其他交易上之重要  
05 事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原則，法  
06 院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表示合致，  
07 其契約自屬尚未成立(最高法院111年度台上字第1182號判決  
08 意旨參照)。而主張契約成立者，應依民事訴訟法第277條前  
09 段規定，就此利己事實，先負舉證責任。負有舉證責任之當  
10 事人，若未能先證實自己主張之事實為真實，縱他方就其抗  
11 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴  
12 之判決(最高法院108年度台上字第129號判決意旨參照)。經  
13 查：

14 (1)上訴人抗辯兩造已成立乙約，約定租期6年，每月租金3萬3,  
15 000元各情，既為被上訴人所否認，揆諸前開規定與說明，  
16 應由上訴人就其主張此等利己事實，負舉證責任。

17 (2)上訴人抗辯兩造已成立乙約，無非援引證人盧○羽、陳○  
18 瑋、陳○玉分別於原審或本院所為證言，及其於系爭租約租  
19 期滿後仍續繳租金，暨被上訴人曾開立系爭發票等情，為其  
20 最主要依據。

21 (3)經比對盧○羽、陳○瑋之證言(見原審卷第192-196、200  
22 頁)，可知兩造於甲約租期屆滿前，曾於111年11月18日在系  
23 爭廠房磋商是否續約事宜，承租人方面由上訴人負責人陳盈  
24 璋、其友人盧○羽出席，出租人方面則有被上訴人負責人廖  
25 光陽、其友人陳○瑋、羅○宇(陳○瑋友人)出席，尚有張○  
26 中議員等人到場，兩造針對是否續約或另行簽訂新租約為討  
27 論，被上訴人(廖光陽)表明收回自用意旨，惟經陳○瑋代理  
28 被上訴人而與上訴人商議結果，兩造僅就比照甲約租額、租  
29 期6年、期滿屋內裝潢設備全歸被上訴人取得等事項達成初  
30 步共識，惟就被上訴人所提新增事項，即以「上訴人介紹客  
31 戶予被上訴人，並完成交易」為續訂新租約之前提要件，兩

01 造僅有初步構想，其具體內容為何，仍待兩造繼續討論，其  
02 後就此討論均無共識，故未簽署新租約。

03 (4)再觀諸兩造以LINE「璉慶租約討論」群組，自111年12月起  
04 至112年1月止所為對話紀錄(見原審卷第125-133頁)，兩造  
05 就介紹客戶是否收取佣金，如收取佣金者，應否抵扣租金，  
06 乃至於應否調漲租額，押租金若干元，租賃期限等事項，各  
07 自堅持本身立場，仍存歧見而未臻一致，自難肯認已成立乙  
08 約。

09 (5)又稽諸被上訴人所提未經兩造簽署之新租約草稿(見原審卷  
10 第63-67頁)，其中第3條載明月租額5萬8,000元，第24條第5  
11 項特約約定「若乙方(即上訴人)介紹廠商予甲方(即被上訴  
12 人)並成交訂單，且當年度總成交金額超過四十萬新臺幣，  
13 甲方同意將前述訂單總金額扣除甲方產成本費用後之利潤，  
14 作為乙方次年度之預付或抵扣部分租金全部或一部」，可見  
15 被上訴人擬將租金調漲至5萬8,000元，復將介紹客戶成交約  
16 款列為新租約之特約事項，惟兩造仍無意簽署新租約，亦難  
17 肯認已成立乙約。

18 (6)況依證人即上訴人財務會計人員陳○玉於本院審理時證稱：  
19 介紹客戶成交乙事，僅屬善意引薦，非如新租約草稿第24條  
20 第5項特約所載內容(見本院卷一第154-155頁)。由此，益徵  
21 被上訴人主張兩造就介紹客戶成交約款，仍未臻一致，故未  
22 能簽署新租約，應堪認定。

23 (7)至於上訴人未徵得被上訴人同意，自行匯款給被上訴人，核  
24 屬上訴人片面行為，要難逕認兩造已成立乙約。另觀諸系爭  
25 發票係112年1月5日開立(其上記載支付111年12月租金)，惟  
26 兩造當時仍在磋商是否續約，業如前述，則被上訴人主張僅  
27 為作帳需要而開立乙情，尚屬可採，亦難援作成立乙約之佐  
28 證。

29 (8)尤以上訴人不爭執其於111年9月間接獲被上訴人將收回自用  
30 之通知(見原審卷第55頁)，被上訴人繼於前開LINE群組磋商  
31 續約未果後，隨即於112年2月10日郵寄69號函，催告上訴人

01 搬遷未果，復於112年3月1日訴請上訴人返還系爭廠房(見原  
02 審卷第9頁)。凡此，均難肯認兩造已成立乙約。

03 2.從而，被上訴人主張兩造未成立乙約，應可採認。上訴人抗  
04 辯已成立乙約云云，要難憑採。

05 (二)返還廠房：

06 1.按「乙方(即上訴人)於租期屆滿時，除經甲方(即被上訴人)  
07 同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還  
08 甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利」，甲約第5條前段定  
09 有明文。又租約屆滿或終止後，出租人得本於租賃物返還請  
10 求權，請求承租人返還租賃物，此觀民法第455條前段規定  
11 自明(最高法院75年台上字第801號判決先例參照)。

12 2.查甲約已於111年12月4日因租期滿而消滅，兩造復未成立乙  
13 約或其他新租約，則被上訴人主張上訴人應負返還系爭廠房  
14 之義務，即無不合。

15 3.從而，被上訴人依租賃物返還請求權，請求上訴人返還系爭  
16 廠房，即有憑據。

17 4.被上訴人依前開租賃物返還請求權，請求返還系爭廠房，既  
18 有憑據，則其依訴之選擇合併，復援引所有人物上請求權規  
19 定，為相同請求，即無須審酌。

20 (三)違約金：

21 1.按「(乙方即上訴人)如不即時遷交還房屋時，甲方每月得向  
22 乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓之日止，乙方絕無異  
23 議」，甲約第5條後段定有明文(見兩造不爭執事項第(三)  
24 項)。

25 2.查上訴人於甲約租期屆滿仍未返還系爭廠房，延至被上訴人  
26 聲請假執行，始於113年5月3日返還(見本院卷二第30頁)，  
27 則被上訴人依甲約第5條後段約定，請求上訴人給付違約  
28 金，即有憑據。

29 (四)違約金酌減：

30 1.按民法第250條規定之懲罰性質及賠償性質之違約金，均得  
31 適用民法第252條規定，予以酌減至相當數額。當事人於契

01 約中將違約金與其他之損害賠償(凡具有損害賠償之性質者  
02 均屬之)併列者，應屬於懲罰性違約金；反之，則屬於賠償  
03 性違約金。懲罰性違約金是否相當或過高，非以債權人所受  
04 損害為唯一審定標準，尚須依一般客觀事實，社會經濟狀  
05 況，及債務人倘依約履行，債權人所得享受之一切利益為衡  
06 量標準(最高法院49年台上字第807號、50年台抗字第55號裁  
07 判先例，及109年度台上字第1013號、112年度台上字第1120  
08 號判決意旨參照)。

09 2.查甲約除第5條後段違約金約款外，尚臚列承租人違約損害  
10 賠償約款，諸如第10條、第11條、第12條、第13條、第17條  
11 等是(見原審卷第21-23頁)等是。據此，可知甲約第5條後段  
12 違約金約款與其他損害賠償約款併列，該違約金應係以強制  
13 債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，揆諸前開說  
14 明，該違約金應屬懲罰性違約金。

15 3.兩造就本件違約金是否過高，各執己見。被上訴人固未能證  
16 明受有何具體數額之損害，惟本院審酌上訴人於租期屆滿  
17 後，未如期返還系爭廠房，被上訴人所受積極或消極損害，  
18 通常為租金收入及租金轉投資收益，暨追討所支出訴訟成  
19 本、喪失利用系爭廠房之不利益等；並參酌被上訴人除請求  
20 給付違約金外，另依民法第179條規定請求按月給付相當於  
21 租金金額之不當得利，則原法院將其酌減至每月3萬3,000  
22 元，應屬適當。是以，上訴人空言抗辯每月違約金3萬3,000  
23 元，仍屬過高，應非可採。

24 4.從而，被上訴人依甲約第5條後段約定，請求上訴人給付自1  
25 11年12月5日起至遷讓返還系爭廠房之日即113年5月3日止，  
26 按月給付違約金3萬3,000元，合計55萬9,900元〈計算式：  
27 違約遲延返還合計16個月又29天，每月依3萬3,000元計算；  
28  $(33,000 \times 16) + (33,000 \times 29 / 30) = 559,900$ 〉，應有憑據。

29 (五)不當得利：

30 1.按承租人於租賃關係終止或屆滿後，仍繼續使用租賃物，可  
31 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，出租人非不

01 得依不當得利規定，請求承租人比照原租額返還所受利益  
02 (最高法院61年台上字第1695號判決先例參照)。又依不當得  
03 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，  
04 致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對  
05 方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準(最高法  
06 院61年台上字第1695號判決先例參照)。

07 2.查被上訴人主張上訴人於甲約屆滿後，仍繼續占用系爭廠  
08 房，自111年12月5日起至113年5月3日止，因此有受有每月  
09 相當於原租額3萬3,000元之利益，合計55萬9,900元云云  
10 〈計算式：無權占用期間合計16個月又29天，每月依3萬3,0  
11 00元； $(33,000 \times 16) + (33,000 \times 29 / 30) = 559,900$ 〉。惟上訴  
12 人於112年1-12月，每月匯款或轉帳3萬4,950元給被上訴人  
13 (見兩造不爭執事項第(五)項)，被上訴人於甲約期滿後已受領  
14 41萬9,400元(計算式： $34,950 \times 12 = 419,400$ )，亦即上訴人  
15 於前開無權占用期間受有利益數額為14萬0,500元(計算式：  
16  $559,900 - 419,400 = 140,500$ )，依上說明，被上訴人可請求  
17 上訴人返還利益數額，應以此為限度。

18 3.從而，被上訴人本於民法第179條規定，請求上訴人給付14  
19 萬0,500元，自有憑據。逾此數額之請求，則無依據。

#### 20 (六)法定遲延利息：

- 21 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
23 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，  
24 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延  
25 利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債  
26 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
27 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
- 28 2.查被上訴人請求上訴人給付違約金，核屬無確定期限之債，  
29 被上訴人係以起訴方式，催告上訴人給付，而本件起訴狀繕  
30 本已於112年3月31日送達上訴人(見原審卷第85頁)，是依上  
31 規定，上訴人自112年4月1日起應負遲延責任。

01 3.從而，被上訴人請求上訴人應自112年4月1日起至清償日  
02 止，就前3個月違約金9萬9,000元部分(111年12月5日起至11  
03 2年3月4日)，按年息5%加付遲延利息，即無不合。至於其餘  
04 月分違約金，本於處分權主義，被上訴人未請求，自無不  
05 可。

06 4.另外，被上訴人請求上訴人應自112年4月1日起至清償日  
07 止，就前3個月不當得利9萬9,000元部分(111年12月5日起至  
08 112年3月4日)，按年息5%加付遲延利息，茲因被上訴人於此  
09 3個月每月均已受領3萬4,950元，業如前述，則被上訴人請  
10 請求此期間遲延利息，應無依據。除上開3個月以外，被上  
11 訴人未請求違約金、不當得利之遲延利息，附此敘明。

12 八、綜上所述，被上訴人依租賃物返還請求權，及返還不當得利  
13 之法律關係，請求上訴人返還系爭廠房，並應給付70萬0,40  
14 0元(違約金55萬9,900元+不當得利14萬0,500元)，及其中9  
15 萬9,000元，自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之  
16 遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無  
17 理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴  
18 之判決，自有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予  
19 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項  
20 所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，其  
21 理由雖有不同，惟結論尚無不合，仍應予維持。上訴人仍執  
22 陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
23 應駁回其上訴。

24 九、茲因被上訴人主請求(遷讓返還系爭廠房部分)全部勝訴，且  
25 附帶請求(違約金與不當得利部分)未另徵裁判費，第一審  
26 關於訴訟費用負擔之裁判，無廢棄之必要，爰命上訴人負擔  
27 第二審全部訴訟費用。

28 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所援用證  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐  
30 一論列，附此敘明。

31 □、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如

01 主文。  
 02 中華民國 113 年 12 月 31 日  
 03 民事第二庭 審判長法官 謝說容  
 04 法官 廖純卿  
 05 法官 陳正禧

06 正本係照原本作成。  
 07 不得上訴。

08 書記官 林玉惠

09 中華民國 113 年 12 月 31 日

10 附表：

編號	<input type="checkbox"/> 被上訴人請求種類	<input type="checkbox"/> 被上訴人請求 (1)請求權基礎 (2)合併方式	<input type="checkbox"/> 聲明與法院判決 (1)被上訴人訴之聲明 (2)原法院 (3)本院
1	遷讓返還廠房	(1)甲約第5條前段(民法第455條)、民法第767條第1項前段、中段 (2)選擇合併	(1)上訴人應將系爭廠房遷讓返還被上訴人 (2)同上 (3)同上
2	違約金	(1)甲約第5條後段 (2)-----	(1)上訴人應自111年12月5日起至113年5月3日止按月給付被上訴人3萬3,000元(即55萬9,900元,及其中前3個月之遲延利息)〈原審請求上訴人應自111年12月5日起至返還系爭廠房之日止,按月給付19萬8,000元,及其中前3個月之遲延利息)。 (2)上訴人應自111年12月5日起至返還系爭廠房之日止,按月給付被上訴人3萬3,000元,及其中9萬9,000元自112年4月1日起至清償日止,按年息5%計算之利息

			(3)上訴人應給付被上訴人55萬9,900元，及其中9萬9,000元自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息
3	不當得利	(1)民法第179條 (2)-----	(1)上訴人應自111年12月5日起至返還系爭廠房之日止，按月給付被上訴人3萬3,000元，及其中前3個月之遲延利息 (2)同上 (3)上訴人應給付被上訴人14萬0,500元(其餘請求駁回)