臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第310號

上　訴　人　張文程

000000000000000000

訴訟代理人　呂宗燁律師

上　訴　人　鍾昌儒

訴訟代理人　許立功律師

複　代理人　謝孟高律師

　　李智維律師

　　洪家駿律師(辯論終結後解除委任)

上列當事人間請求返還房屋等事件，兩造對於中華民國114年5月21日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3303號第一審判決提起上訴，上訴人張文程並為訴之變更追加，經本院於中華民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人張文程先位之訴後開第二項之訴本金部分；㈡備位之訴判命上訴人鍾昌儒給付超逾新臺幣捌萬元，及自民國一一四年四月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，併該部分假執行之宣告；暨其訴訟費用之裁判均廢棄。

上開㈠廢棄部分，上訴人鍾昌儒應給付上訴人張文程新臺幣壹拾壹萬玖仟捌佰捌拾元，並應另給付自民國一一五年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上開㈡廢棄部分，上訴人張文程在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

第一、二審(含追加之訴部分)訴訟費用，由上訴人鍾昌儒負擔百分之十三，餘由上訴人張文程負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、第二審當事人如有擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形時，得為訴之變更、追加（民事訴訟法第446條第1項、第25

5條第1項第3款)。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加(民事訴訟法第463條準用第256條)。

貳、上訴人張文程(下稱張文程)於原審原係本於民法第455條、第767條、第179條規定及兩造簽立之住宅租賃契約書(下稱系爭租約)第14條第3項約定，先位訴請上訴人鍾昌儒(下稱鍾昌儒)：⑴返還門牌號碼臺中市○區○○路00號0樓房屋(下稱系爭房屋)；⑵自民國113年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金合計新臺幣（下同）16萬元；並備位依系爭租約第3條約定，訴請鍾昌儒給付24萬元租金，及自原審民事訴之追加暨準備㈢狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣經原審判決駁回張文程先位之訴，另判准其備位請求，兩造各就敗訴部分提起上訴後，因鍾昌儒業已遷讓返還系爭房屋，張文程乃撤回返還系爭房屋之請求，且就先位聲明中關於按月給付相當於租金之不當得利及違約金予以具體化，並於扣除後開數額後，減縮爲命鍾昌儒給付150萬9,333元，暨擴張請求自民事變更聲明㈡狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，固分別為訴之變更追加。惟張文程之上開變更追加，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，應予准許。至於張文程將按月給付相當於租金之不當得利及違約金予以具體化部分，核僅係更正其事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，自亦無准駁問題。

乙、實體部分

壹、兩造爭執要旨：

一、張文程主張：兩造於113年6月8日簽立系爭租約，約定由鍾昌儒向伊承租伊所有之系爭房屋，租期自113年7月1日起至123年6月30日止，116年6月30日前之每月租金為8萬元，並應於每月30日前給付租金。詎鍾昌儒違反系爭租約第9條第1項約定，未得伊同意及申請室內裝修許可證即進行室內裝修施工，遭臺中市政府都市發展局(下稱都發局)認定違規，經伊

於113年8月11日依系爭租約第16條第1項第9款、第2項第2款約定終止租約(下稱第1次終止租約)；如認系爭租約未依上開原因終止，然鍾昌儒另違反系爭租約第7條第1項約定，擅自變更系爭房屋用途作為營業使用，亦經伊於114年1月9日依系爭租約第16條第1項第4款約定終止(下稱第2次終止租約)；縱認上開終止仍不合法，但鍾昌儒自114年1月1日起即未給付租金，在以押金抵充逾2個月後，伊乃於同年6月17日催告鍾昌儒7日內給付欠租仍未給付，系爭租約亦經伊以民事上訴理由狀繕本送達為終止租約之意思表示(下稱第3次終止租約)。嗣因鍾昌儒於114年10月13日返系爭房屋，爰先位本於民法179條規定及系爭租約第14條第3項約定，請求鍾昌儒給付自113年8月11日起至114年10月13日返還房屋之日止，按月應給付之相當於租金之不當得利及違約金16萬元，而在扣除16萬元押金、113年12月31日前已給付之租金40萬元及備位請求之24萬元租金後，鍾昌儒尚應給付伊150萬9,333元。若伊第1、2次終止租約不合法，因鍾昌儒積欠114年1月起至同年3月止，共3個月之租金未給付，爰備位依系爭租約第3條約定，請求鍾昌儒給付租金24萬元等語(未繫屬本院部分，不予贅敘)。

二、鍾昌儒則以：張文程明知伊承租系爭房屋之目的，係為合法營業使用，張文程故意隱瞞系爭房屋存在違建情事，並積極向伊表示系爭房屋無違法問題，可供營業使用，致伊陷於錯誤簽訂系爭租約，經伊以113年11月28日原審民事答辯狀撤銷意思表示，則系爭租約因可歸責於張文程事由歸於無效，伊使用系爭房屋無獲任何利益，且因停工命令之不可歸責伊之事由始未取回物品，張文程自不得請求給付相當於租金之不當得利；倘仍有不當得利，伊則以16萬元押金及已付之40萬元租金主張抵銷。如認系爭租約有效，伊經都發局通知停止施工後，即未再進行施工，張文程亦未制止伊繼續施工；另張文程明知並同意伊以系爭房屋作為營業使用，且伊尚未開幕營業，張文程第1、2次終止租約均無理由；倘第1、2次

終止租約合法，張文程未依系爭租約第14條第1項、第3項約定結算租金及相關費用，又未明示不以不定期限繼續租賃契約，而繼續收取租金，應認兩造有續為租賃關係之事實，且伊無法營業未受有實質利益，張文程不得請求不當得利及違約金。張文程未能提供合法且可供約定用途(營業使用)之租賃標的物前，伊有權拒絕給付租金，張文程更明確指示伊無須再繳租金，張文程第3次終止租約於法不合，違約金約定之數額則屬過高，應予核減，張文程備位請求給付租金，亦無理由等語資為抗辯。

貳、上訴及追加之訴聲明暨答辯聲明：

一、張文程上訴及追加之訴部分：

(一)張文程聲明：⑴原判決駁回張文程後開之訴部分廢棄；⑵鍾昌儒應給付張文程150萬9,333元及自民事變更聲明㈡狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；⑶願供擔保，請准宣告假執行。

(二)鍾昌儒答辯聲明：⑴駁回張文程之上訴及追加之訴；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、鍾昌儒上訴部分：

(一)鍾昌儒聲明：⑴原判決命鍾昌儒為給付部分廢棄；⑵上開廢棄部分，張文程在第一審之訴駁回。

(二)張文程答辯聲明：駁回鍾昌儒之上訴。

參、兩造審理中不爭執及爭執事項（見本院卷307-310頁；本院依判決格式修正或增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

一、不爭執之事實：

㈠兩造於113年6月8日簽立系爭租約，由鍾昌儒向張文程承租其所有之系爭房屋，租期為113年7月1日起至123年6月30日止，約定租金為113年7月1日起至116年6月30日止每月8萬元、116年7月1日起至119年6月30日止每月9萬元、119年7月1日起至123年6月30日止每月10萬元，鍾昌儒並應於每月30日前給付租金予張文程。

㈡鍾昌儒依系爭租約給付16萬元押金，已給付之租金為113年7月起至同年12月止，每月8萬元，合計40萬元之租金，自114年1月1日起則未繼續給付租金。

㈢系爭租約第9條第1項、第16條第1項第9款分別約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」；「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：⑼承租人違反第9條第1項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之」。

㈣系爭租約第7條第1項、第16條第1項第4款分別約定：「本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途」、「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：⑷承租人違反第7條第1項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之」。

㈤兩造於系爭租約第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記」；第3項約定：「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止」。該違約金之性質為懲罰性違約金。

㈥系爭房屋有增建(即違章建築)之情事，而系爭租約附件一之「租賃標的現況確認書」，乃係圈選租賃標的有增建之選項；備註說明欄則註記：若為違建(未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。

㈦鍾昌儒於系爭房屋施工未依法申請室內裝修許可證，都發局於113年6月23日在系爭房屋外張貼停止施工通知，經現場勘查後，認定有⑴未經許可擅自變更外牆、防火區劃、樓梯；

⑵未經許可擅自室內裝修（分間牆）之違規事實。

㈧鍾昌儒擬將系爭房屋供作為營業之用，但尚未為開幕營業之行為。

㈨系爭房屋登記主要用途爲：商業用，登記面積爲357.39平方公尺，坐落一中街商圈。

㈩張文程委由律師於113年7月10日向鍾昌儒寄發律師函，鍾昌儒於113年7月11日收受。

□鍾昌儒寄發113年11月28日原審民事答辯狀予張文程，張文程業已收受。

□張文程委由律師於113年12月3日向鍾昌儒寄發律師函，鍾昌儒於同年月4日收受；張文程另委由律師於同年月9日向鍾昌儒寄發律師函，鍾昌儒於同年月10日收受。

□張文程委由律師於114年6月16日向鍾昌儒寄發存證信函，催告鍾昌儒於7日內給付同年1月1日起之租金(押金扣抵後爲48萬元)，經鍾昌儒於同年6月17日收受，但鍾昌儒並未給付。

□張文程於114年9月2日提出民事上訴理由狀，以鍾昌儒遲付租金總額扣除押金後超過2期應繳租金總額，經定期催告後仍未給付為由，以該書狀繕本送達為終止租約之意思表示，經鍾昌儒於同年月3日收受。

□鍾昌儒於114年10月13日交還系爭房屋予張文程。

□張文程及其配偶○○○、鍾昌儒、系爭租約連帶保證人○○○、系爭房屋大樓住戶等人間，分別有如原審原證8、被證1、被證2、鍾昌儒上證1、2、4、5、6所示LINE通訊軟體群組(下稱LINE群組)之對話紀錄、鍾昌儒民事陳報狀附件2錄影光碟暨其譯文之對話內容。

以上雙方所不爭執之事實，並有兩造分別提出之住宅租賃契約書及同意書（原審卷15-31頁）、土地建物登記第一類謄本（原審卷85-87頁）、都發局函暨停止施工通知（原審卷37-41頁）、都發局函暨會勘紀錄表（原審卷43-67頁）、律師函及回執（原審卷69-71頁、139-143頁、145-149頁）、原審民事答辯狀繕本回執（原審卷131頁）、LINE群組對話

紀錄（原審卷151-154頁、173-196頁、219-261頁、本院卷13-24頁、29-37頁）、存摺內頁（原審卷211-215頁）、存證信函暨回執（本院卷105-109頁）、錄影光碟暨其譯文（本院卷證物袋、本院卷165-167頁）、民事上訴理由狀繕本送達回執(本院卷271-272頁)可證，且有都發局函附查處資料(本院卷209-255頁)可稽，應堪信為真正，上開事實，本院均採為判決之基礎。

二、爭點之所在：

㈠鍾昌儒抗辯張文程施用詐術即故意隱瞞系爭房屋存在違建情事，並積極向鍾昌儒表示系爭房屋無違法問題，依民法第92條第1項規定撤銷租賃之意思表示，有無理由？

㈡如鍾昌儒撤銷租賃之意思表示有理由，則張文程依民法第179條規定，請求鍾昌儒按月給付相當於租金之不當得利8萬元，是否有據？

㈢如鍾昌儒撤銷租賃之意思表示無理由，則張文程主張：

⑴鍾昌儒違反系爭租約第9條第1項約定，依第16條第1項第9款約定之第1次終止租約，是否可採？

⑵如上開終止不合法，則鍾昌儒違反系爭租約第7條第1項約定，依第16條第1項第4款約定之第2次終止租約，是否可採？

⑶如上開終止均不合法，則張文程主張鍾昌儒未依約給付租金，違反系爭租約第16條第1項第2款約定，依民法第440條第1項、第2項前段及系爭租約第16條第1項第2款、第2項第2款約定之第3次終止租約，是否可採？

㈣如認張文程業已合法終止租約，則張文程依民法第179條之規定、系爭租約第14條第3項約定，請求鍾昌儒按月給付相當於租金之不當得利8萬元及相當於租金計算之違約金即8萬元，有無理由？

㈤如張文程第1、2次終止租約不合法，其備位依系爭租約第3條約定，請求鍾昌儒給付租金24萬元，有無理由？

肆、得心證之理由：

一、先位之訴部分：

(一)鍾昌儒抗辯依民法第92條第1項規定撤銷租賃之意思表示，為無理由。

⑴民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參照）。

⑵鍾昌儒抗辯張文程施用詐術即故意隱瞞系爭房屋存在違建情事，並積極向其表示系爭房屋無違法問題之事實，既為張文程否認，依前開說明，自應由鍾昌儒就該事實負舉證之責。惟查：

①系爭租約附件一之「租賃標的現況確認書」，既圈選租賃標的有增建之選項，其備註說明欄並註記：若為違建(未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險(見不爭執之事實㈥)，足見張文程於系爭租約簽訂時，業已告知鍾昌儒有違建(增建物)，無隱瞞系爭房屋存在違建情事，鍾昌儒並得據以評估違建物是否有被拆除之虞或其他危險。

②系爭房屋經都發局於113年6月23日在系爭房屋外張貼停止施工通知(見不爭執之事實㈦)後，張文程、○○○、鍾昌儒等人，隨即於LINE群組中密集研議對策，依其等之對話紀錄(見原審卷173-196頁）顯示，張文程、○○○均有向鍾昌儒表明系爭房屋涉及增建、違建問題，並表示因非施工中的違建，且有依法納稅及繳交管理費，故毋須擔心遭人檢舉，檢舉之人目的僅係為拆除違建等情；鍾昌儒亦未就系爭房屋涉及增建、違建問題，向張文程表示異議或提

出質疑，僅表示增建沒有違法、增建不會被影響或衍生其他問題即無顧慮。是綜參上開對話內容，除足徵張文程無隱瞞系爭房屋存在違建之情事外，鍾昌儒當時已知系爭房屋存在增建、違建之情事，亦可認定。

③依○○○、鍾昌儒於113年7月2日，在系爭房屋所錄之錄影光碟對話內容(見本院卷證物袋、本院卷165-167頁之錄影光碟暨其譯文），○○○除親自向鍾昌儒解說增建(違建)部分，為建商之二次施工，面積大約20坪，已搭建29年外，並在現場向鍾昌儒指明違建之範圍及位置，乃位於系爭房屋後段，將原為天井之範圍打掉，改建為鐵皮建物(含廁所)等情；鍾昌儒對建商二次施工，將天井打掉，改建鐵皮建物則表示無所謂。則參諸上開事實，益足見張文程(○○○)有明確告知系爭房屋存有違建，並為鍾昌儒所知悉之事實。

④系爭房屋經都發局勒令停止施工，於113年7月15日至現場會勘檢查後，該局於113年10月4日以鍾昌儒有：未經核准變更使用擅自使用建築物之違反建築法情事，對其課罰6萬元(見本院卷209-255頁之都發局函附查處資料)，惟依原審卷151-154頁之LINE群組對話紀錄及原審卷211-215頁之存摺內頁所示，鍾昌儒仍於113年10月29日匯款給付同年11月份之租金，經○○○於同年月30日在群組中表示：於系爭租約簽訂前後，鍾昌儒已知悉系爭房屋存在增建之事實，但因鍾昌儒更動室內格局，致遭都發局勘查，鍾昌儒如要申辦營業登記，也會因為增建問題增加許多困擾，甚或不能辦理，其先前已勸告鍾昌儒不要繼續承租，並詢問鍾昌儒是否仍要繼續承租；鍾昌儒及○○○非但未表示要終止租約，甚至於雙方發生爭執，○○○勸告鍾昌儒不要繼續承租後，猶於113年11月29日匯款給付同年12月份之租金，參諸上情，鍾昌儒所辯遭詐欺簽訂系爭租約云云，絕非事實。

⑤張文程、○○○於原審卷173-196頁之LINE群組對話紀錄

中，固有提及系爭房屋之增建物沒有違法問題，惟細繹其等對話之前後文義，無非在於強調增建物乃非施工中之老舊違建，且均有繳納房屋稅(政府的保護費)及管理費，無被強制拆除之危險，亦無須擔心遭住戶檢舉而已，並非向鍾昌儒保證增建物係合法之建物，更無隱瞞系爭房屋存在違建之詐欺行為可言。

⑶鍾昌儒就兩造簽立系爭租賃契約前，張文程有施以詐術佯以系爭房屋無違建或隱瞞違建等情事之有利於己事實，非但未能舉證以實其說，且有相當事證證明張文程已告知系爭房屋存有違建並為鍾昌儒所知悉之事實，則鍾昌儒依民法第92條第1項規定，撤銷租賃之意思表示，自無理由，鍾昌儒有關系爭租約撤銷後，是否仍應給付不當得利等抗辯，亦無庸再贅予判斷。

(二)張文程第1、2次終止租約，均非合法，不生終止之效力。

⑴兩造於系爭租約第9條第1項、第16條第1項第9款既分別約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」；「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：⑼承租人違反第9條第1項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之」(見不爭執之事實㈢)。則張文程欲終止租約，除鍾昌儒未經其同意進行室內裝修且未依相關法令辦理外，尚需經張文程阻止仍繼續為之，始得據以終止租約。而鍾昌儒雖有於系爭房屋施工，未依法申請室內裝修許可證之違規事實(見不爭執之事實㈦)。然依原審卷173-196頁之LINE群組對話紀錄所示，張文程於都發局113年6月23日張貼停止施工通知後，尚於翌日向鍾昌儒表明不用理會等文字，已難認為張文程有制止鍾昌儒繼續施工之意，此外，張文程復未舉證證明有阻止鍾昌儒施工，經其制止後鍾昌儒仍繼續施工之事實，則張文程依系爭租約之前開約定所為之第1次終止契約，自屬無據。

⑵兩造於系爭租約第7條第1項、第16條第1項第4款固分別約定：「本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途」、「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：⑷承租人違反第7條第1項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之」(見不爭執之事實㈣)。惟系爭房屋登記主要用途爲：商業用，登記面積高達357.39平方公尺，且坐落商業繁榮之一中街商圈內，兩造約定之承租期間更長達10年，每月之租金復高達8至10萬元(見不爭執之事實㈠⑼)，參諸系爭房屋之主要用途、面積、坐落商圈、租期、租金等情事，實難想像鍾昌儒承租系爭房屋之目的，僅係為供居住使用，系爭租約之上開約定內容，應與實情不符。又依原審卷173-196頁、本院卷29-32頁之LINE群組對話紀錄所示，兩造為承租系爭房屋所成立之LINE群組，係命名為「○○路00號0樓『店面』」，已明確標示系爭房屋係供營業(店面)使用；另兩造為避免鍾昌儒承租之系爭房屋，將來係供(24小時桌遊)店面使用，在裝璜期間事先讓系爭房屋大樓住戶發現遭抗議，商議如何因應時，○○○尚指導鍾昌儒只需向住戶表示租用之目的僅係供住家及辦公室使用；○○○更於系爭房屋大樓住戶LINE群組中，向住戶偽稱：係其女婿做除蟎吸塵器的辦公室跟住家用云云；○○○就辦理登記應出具之房屋使用同意書，向鍾昌儒詢問公司名稱時，提及鍾昌儒使用法人公司，張文程及○○○之個人綜合所得稅會被不同法人提報租金收入等情，而鍾昌儒亦回覆：桌遊、通訊行跟商務公司是三個獨立的等語，顯見張文程明知且同意鍾昌儒以系爭房屋為營業使用。況且，鍾昌儒雖擬將系爭房屋供作為營業之用，但既尚未為開幕營業之行為(見不爭執之事實㈧)，亦無證證據證明張文程有阻止鍾昌儒變更用途仍繼續為之情事，則張文程依系爭租約之前開約定所為之第2次終止契約，自無可採。

⑶張文程第1、2次終止租約並不合法，鍾昌儒有關上開終止租約如係合法，是否應給付不當得利等抗辯，即無庸再予審

酌。又本院既認定張文程明知且同意鍾昌儒以系爭房屋為營業使用，鍾昌儒聲請訊問證人○○○、○○○、○○○、○○○，用以證明上開待證事實(見本院卷183頁)，應無必要。

(三)張文程以鍾昌儒未依約給付租金為由，所為之第3次終止租約，應有理由。

⑴承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。土地法第97條之規定，不包括供營業用使用之房屋，為最高法院現持之見解，土地法第99條、第100條第3款就擔保金(押金)之規定，亦應解為不包括供營業使用之房屋租賃，以兼顧租賃雙方之利益(最高法院94年度台簡上字第8號判決意旨參照)。又一般所謂押金，乃指承租人為擔保租賃物之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢，此觀系爭租約第4條約定，押金係用以抵充第11條第4項、第13條第3項、第14條第4項及第18條第2項約定之損害賠償、違約金及處理遺留物費用(見原審卷18頁之住宅租賃契約書)即明，則供營業使用房屋租賃之契約終止，自應回歸民法規定及租約約定，亦即承租人交付之押金，不當然發生抵充租金之效力，出租人亦無庸先以押金抵償後，承租人積欠租金額仍達2個月以上時，始得終止租約(另參原審卷20頁系爭租約第16條第1項第2款，亦為相同之約定)。

⑵張文程第1、2次終止租約，雖均非合法，不生終止之效力，惟鍾昌儒既僅給付自113年7月起至同年12月止之租金，自114年1月1日起即未繼續給付租金(見不爭執之事實㈡)，則張文程於鍾昌儒積欠租金達2個月以上之114年6月16日，委由律師寄發存證信函，催告鍾昌儒於7日內給付

欠租，經鍾昌儒於同年月17日收受後仍未給付，乃於同年9月2日提出之民事上訴理由狀中，以鍾昌儒遲付租金總額扣除押租金後超過2期應繳租金總額，經定期催告後仍未給付為由，以該書狀繕本送達為第3次終止租約之意思表示，經鍾昌儒於同年月3日收受(見不爭執之事實□□)，洵屬有據，系爭租約應於鍾昌儒收受上開書狀繕本送達之114年9月3日，發生終止之效力。

⑶張文程於系爭租約簽訂時，既已告知鍾昌儒系爭房屋有違建情事，系爭房屋是否得作為合法營業使用，自係承租人(鍾昌儒)所應自行評估及所應承擔之風險，非得據為拒絕給付租金之正當事由。又○○○固曾於原審卷151-154頁之LINE群組對話紀錄中，要求鍾昌儒不要繼續給付租金，並願退還所匯之113年12月份租金，但此僅係兩造就租約內容發生爭執後，○○○表達希望能合意終止租約之意思表示而已，然兩造既未達成終止租約之合意，自亦不生鍾昌儒得拒絕給付租金之效力。鍾昌儒執上開事由，主張第3次終止租約不合法，不可採信。

(四)張文程僅得請求鍾昌儒給付第3次終止租約後相當於租金之不當得利及違約金，且兩造約定之違約金數額過高，應予核減。

⑴無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例意旨參照）。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。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同，前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行

債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響(最高法院110年度台上字第732號、111年度台上字第639號判決意旨參照)。又違約金之約定，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，而顯失公平者，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，減至相當之金額，以實現社會正義，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915號原判例、100年度台上字第1930號、101年度台上字第74號、102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

⑵張文程第1、2次終止租約均非合法，系爭租約係經其第3次終止租約之114年9月3日始發生終止之效力，在租約終止前，鍾昌儒占有使用系爭房屋應有正當之法律上權源，無不當得利可言，亦無依系爭租約第14條第3項給付違約金之問題，則張文程請求鍾昌儒給付114年9月3日前相當於租金之不當得利及違約金，自屬無據。又鍾昌儒在系爭租約114年9月3日終止後，仍無權占有使用系爭房屋，張文程自得請求鍾昌儒給付自斯時起，至交還系爭房屋之日即114年10月13日止(見不爭執之事實□)相當於租金之不當得利，依此計算，張文程得請求鍾昌儒給付之不當得利數額，應為10萬8,215元(計算式：80,000×28/30＋80,000×13/31＝108,215.05，元以下四捨五入)。

⑶鍾昌儒在系爭租約114年9月3日終止後，未即時交還系爭房屋，張文程除得請求鍾昌儒給付相當於租金之不當得利外，本另得依系爭租約第14條第3項約定，請求鍾昌儒給付

交還系爭房屋之日即114年10月13日止之相當月租金額計算之懲罰性違約金(見不爭執之事實㈤)，亦即與前述不當得利數額相同之9萬2,215元違約金。而系爭租約所約定違約金之性質固為懲罰性違約金，惟如約定之數額確屬過高，而顯失公平時，本院自得參酌社會經濟狀況等情事，減至相當之金額。本院審酌：鍾昌儒在系爭租約114年9月3日合法終止後，迄至114年10月13日交還系爭房屋予張文程時，僅1個多月，逾時尚非甚久；鍾昌儒承租系爭房屋之目的在於供營業使用，且為張文程出租時所知悉，鍾昌儒因無法營業本身已受有相當之損害；張文程除違約金外，尚得請求鍾昌儒給付相當於租金之不當得利，以彌補損害；兩造簽訂系爭租約前，張文程已有相當時日未能出租系爭房屋獲利(見原審卷151-154頁之LINE群組對話紀錄)等一切情狀，認上開違約金之約定實屬過高，應酌減至30%，亦即3萬2,465元(計算式：108,215×30%＝32,464.5，元以下四捨五入)為適當。

二、備位之訴部分：

(一)預備訴之合併，係以先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件(最高法院114年度台上字第1384號判決意旨參照)。張文程係以先位之訴關於第1、2次終止租約之有無理由，作為備位之訴之解除條件或停止條件，業據其陳明(見本院卷305頁)，則張文程先位之訴該部分之請求既無理由，本院自應就備位之訴予以審理。

(二)鍾昌儒自114年1月1日起，既未依系爭租約之約定，繼續給付每月8萬元之租金(見不爭執之事實㈡)，且鍾昌儒無拒絕給付租金之權利，亦如前述，則張文程備位依系爭租約第3條約定，請求鍾昌儒給付114年1月起至同年3月止，共3個月合計24萬元之租金，本屬有據。惟依前所述，鍾昌儒承租系爭房屋之目的在於供營業使用，鍾昌儒交付之16萬元押金，本不當然發生抵充租金之效力，但張文程於114年6月16日寄

發存證信函催請鍾昌儒給付租金時，已主張先以押金抵充2個月欠租，並於同年9月2日提出之民事上訴理由狀中重申上情(見不爭執之事實□□)，在解釋上尚無不可。則參酌民法第322條第2款規定先到期債務儘先抵充之精神，以及張文程前揭主張先以押金抵充租金之意涵，自應先充抵114年1、2月之租金，執此，張文程備位之訴得請求之租金數額，僅餘114年3月份之8萬元。

三、綜上所述，張文程先位本於民法179條規定及系爭租約第14條第3項約定，得請求鍾昌儒給付之不當得利及違約金，合計應為140,680元(計算式：108,215＋32,465＝140,680)；張文程備位依系爭租約第3條約定，則得請求鍾昌儒給付8萬元租金。是以，張文程先位請求上開數額之不當得利及違約金，並追加請求自民事變更聲明㈡狀繕本送達翌日即115年2月6日(見本院卷273-274頁之收件回執)起算之法定遲延利息；暨備位請求上開數額之租金及自原審民事訴之追加暨準備㈢狀繕本送達翌日即114年4月9日(見原審卷280頁之言詞辯論筆錄)起算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。從而，原審未及審酌上情，就上開應准許、駁回部分，分別為兩造勝、敗訴之判決，尚有未洽，兩造上訴意旨分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第1至3項所示。至於原判決其餘部分之准駁，經核於法並無不合，兩造上訴意旨分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，以及追加之訴前開應併駁回部分，均為無理由，應駁回其等各該部分上訴及追加之訴暨假執行之聲請。

四、客觀訴之預備合併，乃以先位之訴無理由時，請求就備位之訴為勝訴判決之訴之合併，應以先、備位訴訟標的價額較高者，定該事件之訴訟標的價額(最高法院112年度台抗字第513號裁定意旨參照)。張文程先位請求鍾昌儒給付150萬9,333元本息，備位請求24萬元本息，依上說明，本件訴訟標的價額應以價額較高者，亦即先位請求之150萬9,333元為準。則

本院就張文程先、備位之請求，既分別為上開一部准駁之諭知，兩造就上訴所得受之利益均未逾150萬元，於本院判決後即告確定，應無諭知供擔保宣告假執行或宣告供擔保得免為假執行之必要。

伍、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

丙、據上論結，兩造之上訴及追加之訴，均為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭　　審判長法　官　劉長宜（主筆）

法　官　郭玄義

法　官　吳昀儒

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　賴成育

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

【附記】

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度上字第310號

主　文

本判決主文第二項關於「上開㈠廢棄部分，上訴人鍾昌儒應給付上訴人張文程新臺幣壹拾壹萬玖仟捌佰捌拾元，並應另給付自民國一一五年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」之記載，應更正為「上開㈠廢棄部分，上訴人鍾昌儒應給付上訴人張文程新臺幣壹拾肆萬零陸佰捌拾元，並應另給付自民國一一五年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」。

理　由

一、判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正；其正本與原本不符者，亦同。前項

裁定，附記於判決原本及正本。民事訴訟法第232條第1項、第2項前段定有明文。

二、查本院前開判決有如主文所示誤算之顯然錯誤，應予更正。

三、依首開規定裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭　　審判長法　官　劉長宜

法　官　郭玄義

法　官　吳昀儒

正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官　賴成育

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日