

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第3號

追加 原告 楊貴芳
湯旭平

上訴人兼上
二人共同訴

訟代理人 湯楷驊

被上訴人兼

追加 被告 吳國祥

上列當事人間請求損害賠償事件，湯楷驊對於民國113年10月18日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1452號第一審判決提起上訴，並追加楊貴芳、湯旭平為原告，本院於114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除確定部分外）關於駁回湯楷驊後開第二項之訴及訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，吳國祥應給付湯楷驊、楊貴芳、湯旭平新臺幣18萬6,398元及自民國113年6月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、湯楷驊其餘上訴及楊貴芳、湯旭平其餘追加之訴，均駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用由吳國祥負擔百分之33，餘由湯楷驊、楊貴芳、湯旭平連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司共有之債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人之同意，或

01 由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高
02 法院104年度台上字第481號判決意旨參照）。經查，湯楷
03 驊、楊貴芳、湯旭平（下稱湯楷驊等3人）於民國108年6月2
04 1日與吳國祥就門牌號碼臺中市○區○○路0段00號1、2樓
05 （下稱系爭房屋）訂立租約（下稱系爭租約），湯楷驊於原
06 審以吳國祥違反系爭租約約定請求吳國祥負損害賠償責任，
07 核其主張之損害賠償債權應屬湯楷驊等3人公同共有，須得
08 其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，
09 其當事人適格始無欠缺。惟湯楷驊於原審僅以其為原告，未
10 將楊貴芳、湯旭平列為原告一併起訴，爰於本院追加楊貴
11 芳、湯旭平為原告，先予敘明。

12 二、按當事人對於第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終
13 結時為止，得擴張或變更之。當事人於本案經終局判決後，
14 對不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與
15 撤回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效
16 果（最高法院107年度台聲字第544號裁定意旨參照）。經
17 查，湯楷驊於原審請求吳國祥給付新臺幣（下同）60萬元本
18 息，原審為湯楷驊全部敗訴之判決，湯楷驊之上訴聲明為吳
19 國祥應給付58萬9,398元本息（見本院卷第9頁），嗣後則減
20 縮其上訴聲明，僅就原判決否准其請求55萬8,398元本息聲
21 明不服（見本院卷第68頁），於法尚無不合，該被減縮部分
22 即生確定效力，不在本院審理範圍，併予敘明。

23 貳、實體方面：

24 一、湯楷驊等3人主張：

25 吳國祥向湯楷驊等3人承租系爭房屋經營臺中市私立波卡音
26 樂短期補習班（下稱系爭補習班），租賃期間自108年4月1
27 日至113年3月31日，吳國祥於108年11月25日將系爭補習班
28 之營業地址登記於系爭房屋（下稱系爭立案），吳國祥於租
29 期屆滿後雖遷出系爭房屋，惟未將系爭立案註銷，依系爭租
30 約第6條第2項約定仍未交還租賃標的物，應自期滿起至註銷
31 日止按日以租金額2倍計算違約金並賠償損害。吳國祥應給

01 付自113年4月至114年3月之12個月違約金37萬2,000元（計
02 算式： $15,500 \times 12 \times 2 = 372,000$ ）、自113年4月至114年3月之
03 12個月租金損失18萬6,000元（計算式： $15,500 \times 12 = 186,000$ ）
04 0）、未註銷立案之地價稅差額398元，合計為55萬8,398元
05 （計算式： $372,000 + 186,000 + 398 = 558,398$ ），爰依系爭
06 租約請求吳國祥給付湯楷驊等3人55萬8,398元。原審駁回湯
07 楷驊之請求，湯楷驊上訴及楊貴芳、湯旭平追加聲明：（一）原
08 判決不利於湯楷驊部分廢棄。（二）上開廢棄部分，吳國祥應給
09 付湯楷驊等3人55萬8,398元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止按年息5%計算之利息（湯楷驊於原審逾上開請求部分
11 未聲明不服，非本院審理範圍，茲不贅述）。

12 二、吳國祥抗辯：

13 吳國祥於113年3月31日搬離系爭房屋，已依系爭租約約定交
14 還租賃物，湯楷驊等3人不得依系爭租約第6條第2項約定請
15 求違約金。吳國祥係因與湯楷驊另有租約糾紛而未將系爭立
16 案註銷，湯楷驊自承自113年4月之後將系爭房屋交付他人使
17 用且收取對價，縱認湯楷驊等3人得請求違約金，因湯楷驊
18 等3人並無損害而應酌減至零元等語，資為抗辯。答辯聲
19 明：上訴及追加之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷第70至71、173至174頁）：

21 （一）吳國祥向湯楷驊等3人承租系爭房屋經營系爭補習班，租期
22 自108年4月1日至113年3月31日，租金為一個月1萬5,500元
23 （下稱系爭租約）。

24 （二）系爭補習班之立案日期為108年11月25日（立案文號中市教
25 終字第1080108018號），立案地址為系爭房屋，吳國祥於11
26 4年2月26日始向臺中市政府教育局申請註銷，於114年3月3
27 日完成公告。

28 （三）吳國祥於113年3月31日業已全部搬離系爭房屋。

29 （四）系爭租約第6條第2項約定：「租約期滿後，乙方（指吳國
30 祥，下同）仍未交還租賃標的物時，乙方應自期滿之日起至
31 遷讓交屋完畢之日止，支付租金額之2倍逐日計算違約金予

01 甲方（指湯楷驊等3人，下同），並賠償甲方因此所受之損
02 害」（本院卷第29頁）。

03 (五)系爭租約第7條第6項約定：「承租人如於租賃標的物內設立
04 公司登記、營利事業登記或戶籍登記，須於租賃期滿或終止
05 租約時遷出或註銷，如未履行，不得請求退還保證金」（本
06 院卷第29頁）。

07 (六)系爭租約第10條第1項約定：「本租約期滿即不再續租……
08 乙方應即遷出並辦理營利事業登記遷移，交還租賃標的物予
09 甲方，不得藉故拖延」（本院卷第31頁）。

10 四、兩造爭執事項：

11 (一)吳國祥未將系爭立案註銷是否屬於系爭租約第6條第2項之違
12 約情形？

13 (二)倘若構成系爭租約第6條第2項之違約情形，湯楷驊等3人請
14 求吳國祥給付55萬8,398元，有無理由？

15 五、本院判斷：

16 (一)吳國祥未將系爭立案註銷屬於系爭租約第6條第2項之違約情
17 形：

18 1.觀諸系爭租約第6條第2項約定「租約期滿後，乙方仍未交還
19 租賃標的物時，乙方應自期滿之日起至遷讓交屋完畢之日
20 止，支付租金額之2倍逐日計算違約金予甲方，並賠償甲方
21 因此所受之損害」；第7條第6項約定「承租人如於租賃標的
22 物內設立公司登記、營利事業登記或戶籍登記，須於租賃期
23 滿或終止租約時遷出或註銷，如未履行，不得請求退還保證
24 金」；第10條第1項約定「本租約期滿即不再續租……乙方
25 應即遷出並辦理營利事業登記遷移，交還租賃標的物予甲
26 方，不得藉故拖延」，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)(五)
27 (六)）。依系爭租約第6條第2項之約定，可知吳國祥於租約期
28 滿後負有交還系爭房屋之義務；另於系爭租約第7條第6項、
29 第10條第1項約定，吳國祥於租約期滿後除交還系爭房屋
30 外，尚須將系爭立案註銷，不得藉故拖延，足見兩造簽訂系
31 爭租約時，已約定吳國祥於租約期滿時除應交還系爭房屋之

事實上管領力外，尚有將系爭立案註銷之附隨義務。系爭租約第6條第2項所定之「交還租賃標的物」，自應包括註銷系爭立案，始屬將租約所定義務內容辦理完竣，否則系爭租約第7條第6項、第10條第1項之約定形同具文，而無約定實益。

2. 至於吳國祥抗辯依系爭租約第7條第6項約定其未將系爭立案註銷，湯楷驊等3人僅不用退還保證金，而不得請求給付違約金及損害賠償云云。惟查，系爭租約之保證金約定為零元（見本院卷第27頁），就吳國祥未履行註銷立案附隨義務之處罰形同未約定。參諸系爭租約條文體系，兩造先於系爭租約第6條約定「違約處罰」，後以系爭租約第7條第6項就「返還租賃物」細節詳加約定，則違約處罰之要件即應參考系爭租約第7條第6項之內容以定。衡諸一般社會租賃常情，承租人有義務將租賃標的物回復原狀以交還出租人，營業登記註銷部分既於系爭租約特別約定，自應認包含於返還租賃物之廣義範圍內。吳國祥自認系爭租約期滿後遲至114年2月26日始向臺中市政府申辦註銷系爭立案，於114年3月3日完成公告（見不爭執事項(二)），吳國祥自己構成系爭租約第6條第2項之違約情形，吳國祥抗辯湯楷驊等3人不得依系爭租約第6條第2項請求給付違約金及所生損害云云，自無足採。

(二) 湯楷驊等3人得請求之金額為18萬6,398元：

1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金二者。當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定

性違約金（最高法院110年度台上字第1798號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第6條第2項約定「租約期滿後，乙方仍未交還租賃標的物時，乙方應自期滿之日起至遷讓交屋完畢之日止，支付租金額之2倍逐日計算違約金予甲方」（見不爭執事項(四)）。亦即吳國祥如未依約返還租賃標的物，即須給付湯楷驊等3人違約金，並無提及任何係為確保債權效力及債務履行而給予懲罰之意，上開約定未指明違約金之性質，無從認定該違約金為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，自應視為賠償總額預定性質之違約金。

3.又按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。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1406號判決意旨參照）。

4.經查，湯楷驊等3人就其所受損害主張為自113年4月至114年3月之12個月違約金37萬2,000元（計算式： $15,500 \times 12 \times 2 = 372,000$ ）、自113年4月至114年3月之12個月租金損失18萬6,000元（計算式： $15,500 \times 12 = 186,000$ ）、未註銷立案之地價稅差額398元（合計55萬8,398元），並提出107年度與112年度房屋稅繳納證明書、其等與訴外人○○○於113年4月3日訂立之租約為證（見本院卷第15至17、89至99頁）。然查，吳國祥於113年3月31日已全部搬離系爭房屋，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），吳國祥實已完成返還租賃物之主要義務，並非全未履行返還租賃物之義務。另依湯楷驊於原審自陳：「系爭房屋我有提供給我的鋼琴學生作為練琴及教學鋼琴上課使用，使用部分我有收取對價，每次使用收，

01 但遠遠不到房屋的損失，若吳國祥不撤銷立案，無法讓下一
02 個承租人以他的名稱立案，他就不願意承租，吳國祥確實造
03 成我無法立案補習班」等語（見原審卷第46頁）。由上可
04 知，湯楷驊等3人因吳國祥遲未註銷系爭立案所受損害，僅
05 為無法提供系爭房屋出租予他人經營補習班使用，而非無法
06 以系爭房屋出租予個人使用或以其他方式營利使用。參諸前
07 揭說明，爰由本院依職權將違約金酌減至相當金額，本院認
08 湯楷驊等3人所得請求違約金，應以113年4月至114年3月之1
09 2個月租金損失18萬6,000元及未註銷立案之地價稅差額398
10 元為適當，合計為18萬6,398元（計算式：186,000+398=1
11 86,398）。從而，湯楷驊等3人依系爭租約第6條第2項約定
12 請求吳國祥給付違約金18萬6,398元，即屬有據，應予准
13 許；逾越前開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

14 六、綜上所述，湯楷驊等3人依系爭租約約定請求吳國祥給付18
15 萬6,398元及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月4日（見原審
16 卷第33頁之送達證書）起至清償日止按年息5%計算之利息，
17 為有理由，應予准許。原審就此應准許部分，為湯楷驊敗訴
18 之判決，即有未洽。湯楷驊上訴意旨指摘原判決此部分不
19 當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第
20 二項。至原審就不應准許部分駁回湯楷驊之請求，並無不
21 合，湯楷驊上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
22 判，並無理由，應予駁回。另楊貴芳、湯旭平追加之訴於18
23 萬6,398元本息範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分請
24 求，為無理由，應予駁回。

25 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
26 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
27 無逐一詳予論駁之必要。

28 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由；追加之訴
29 為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
31 民事第四庭 審判長法 官 楊熾光

01

法 官 郭妙俐

02

法 官 廖穗蓁

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05

書記官 黃美珍

06

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日