

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上更一字第17號

上訴人 尚海國際開發有限公司

法定代理人 楊月華

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

被上訴人 陳秀桃

陳見利

陳瑩禎

共 同

訴訟代理人 林世勳律師

蔡長勳律師

謝激真律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年5月25日臺灣臺南地方法院106年度訴字第368號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣130萬元（即自民國107年5月2日起至民國109年1月7日止，按月給付新臺幣65,000元，合計共新臺幣130萬元）部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

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。其餘上訴駁回。

廢棄部分，第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人陳秀桃負擔2分之1，餘由被上訴人陳見利、陳瑩禎負擔；上訴駁回部分，第二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審不變更訴訟標的，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，此觀民事訴訟法第463條準用同法第256條規定即明。查被上訴人於原審起訴之先位聲明第2項係請求上訴人應自民國105年11月1日起至遷讓返還門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號、6號房屋（下依序稱系爭0號、0號房屋，合稱系爭房屋）之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）65,000元，及按月給付195,000元之違約金；經原審判決主文第2項判令上訴人應自107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人13萬元；嗣於112年11月9日本院審理時，兩造不爭執上訴人已於109年1月7日遷讓交還系爭房屋（見該次言詞辯論筆錄不爭執事項(六)），亦即上訴人遷讓返還系爭房屋之時間業已確定為109年1月7日，故被上訴人乃特定其主張為自107年5月2日起至109年1月7日遷讓返還系爭房屋之日止，共逾1年8個月，以20個月計算，請求每月13萬元之違約金，合計共260萬元，據此更正此部分訴之聲明為上訴人應給付被上訴人260萬元（見本院卷第224頁），核屬不變更訴訟標的而補充、更正事實上及法律上之陳述，揆諸首揭規定，與訴之變更追加無涉，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人陳秀桃及被上訴人陳見利、陳瑩禎之共同被繼承人錢翠蓮（108年9月6日死亡）於100年9月30日與上訴人簽訂租約，將其等共有之臺南市○○區○○○段0000○0000○號建物（即依序為系爭0號、0號房屋）及其坐落臺南市○○區○○○段000○00000○000○000地號等4筆土地（下合稱系爭土地）出租予上訴人，租期自100年11月1日起至105年10月31日止（下稱系爭租約），詎上訴人竟違反系爭租約，擅將系爭房屋1樓櫃台及魚池拆除，變更為停放機車之用，其等遂不願再續約。又縱認系爭租約於105年1月1日後仍繼續存在，因上訴人自105年11月起未再繳納租金，迄107年4月30日止已積欠租金達117萬元，經其等於107年5月1日向上訴人表示終止系爭租約，上訴人卻仍繼續占用

01 系爭房屋，嗣經其等聲請法院定暫時狀態假處分並強制執
02 行，執行法院於109年1月7日前往現場調查時，上訴人始交
03 還系爭房屋。爰依系爭租約第8條約定，請求上訴人應自107
04 年5月2日起至109年1月7日止，按月給付被上訴人13萬元之
05 違約金，共計260萬元【有關原審判命上訴人遷讓交還系爭
06 房屋及給付租金117萬元予被上訴人部分，分別經本院前審
07 （下稱前審）、最高法院駁回上訴人所提上訴而判決確定，
08 該部分不在本件審理範圍內，不予贅述；又被上訴人於本件
09 不再主張相當於租金之不當得利，此部分亦不再論述】。

10 二、上訴人則以：其承租系爭房屋係為經營套房出租，並已斥資
11 1,000萬餘元進行整修與設備更換，卻收到臺南市政府發函
12 通知系爭房屋有違建情形應限期拆除，始知被上訴人隱瞞系
13 爭房屋有部分違建之情，被上訴人又不願配合讓系爭房屋合
14 法化，且拒絕讓其依系爭租約第2條第2項續租，致其投入之
15 裝潢費用血本無歸，被上訴人則未受實際損害，自不得請求
16 其賠償本件違約金等語，資為抗辯。【原審就上開部分判命
17 上訴人應自107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
18 月給付被上訴人13萬元，上訴人不服提起上訴，並上訴聲
19 明：原判決關於命上訴人應自107年5月2日起至遷讓返還系
20 爭房屋之日止，按月給付被上訴人13萬元，及該訴訟費用部
21 分均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被
22 上訴人則求為判決駁回上訴。】。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)陳秀桃、訴外人錢翠蓮（108年9月6日死亡，由陳見利、陳
25 瑩禎承受訴訟）為系爭土地及系爭房屋之所有權人，權利範
26 圍各為2分之1（原審新調字卷第8-11頁反面、41-44、45-46
27 頁）。

28 (二)兩造就系爭土地及系爭房屋於100年9月30日簽訂房屋租賃契
29 約書（即系爭租約），約定租賃期間自100年11月1日起至10
30 5年10月31日止，租金自100年11月1日起至103年10月31日
31 止，每月6萬元，自103年11月1日起至105年10月31日止，每

01 月6萬5,000元（原審新調字卷第14-17頁）。

02 (三)被上訴人先後於105年5月31日以臺南西門路郵局第87號存證
03 信函、105年10月28日以臺南西門路郵局第198號存證信函，
04 通知上訴人表示系爭租約屆期以後即不再續租（原審新調字
05 卷第21-22、23-24頁）。

06 (四)上訴人於100年11月1日起至105年10月31日止之租期內，均
07 按時繳付租金，並未有違約情事。

08 (五)社團法人高雄市建築師公會（下稱高雄市建築師公會）就系
09 爭房屋之違建情形即前審附表三所列鑑定項目，已於110年8
10 月25日函覆其鑑定意見，如外放鑑定報告書內容所示（見前
11 審卷三第47-48、141-142頁，前審卷四第85頁）。

12 (六)被上訴人於原審107年5月1日開庭時，當庭向上訴人為終止
13 系爭租約之意思表示（原審卷一第179頁）；被上訴人另聲
14 請定暫時狀態假處分並為強制執行，經臺南地方法院108年
15 度司執全字第185號案件受理後，依109年1月7日執行筆錄記
16 載，上訴人已交還系爭房屋（前審卷四第241之2、241之3
17 頁、本院上證卷第265頁）；本件就遷讓房屋部分業經前審
18 判決確定。

19 四、兩造之爭點：

20 (一)系爭租約第8條第1項約定之違約金性質？

21 (二)被上訴人依系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人按月給付
22 13萬元之違約金，是否過高而應酌減？被上訴人請求有無理
23 由？

24 五、本院之判斷：

25 (一)系爭租約第8條第1項約定之違約金性質，應屬損害賠償總額
26 預定性之違約金：

27 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
28 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
29 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
30 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
31 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。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由即明（最高法院102年度台上字第1378號、95年度台上字第627號民事裁判參照）。基此，除當事人就此另有訂定外，違約金應視為因債務不履行而生損害之賠償總額預定性質之違約金。

2.查兩造於系爭租約第8條第1項約定「1.租賃契約終止時，乙方（即上訴人）應將房屋返還甲方（即被上訴人）（乙方同意將重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況留予甲方），不得推諉或主張任何權利。乙方未即時遷出、返還房屋時，甲方每月得向承租人請求賠償相當月租之三倍作為違約金，至遷讓完竣，乙方不得有異議。」，為兩造不爭執，且有系爭租約在卷可憑（見原審新調字卷第16頁）。由此可知，系爭租約第8條第1項違約金條款並未明文約定係懲罰性違約金之性質，是依前開說明，系爭租約第8條第1項約定之違約金，應視為因債務不履行而生損害之賠償總額預定性質之違約金。

(二)被上訴人得依系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人自107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日即109年1月7日止（合計共20個月），按月給付違約金，違約金應酌減為每月65,000元：

1.查系爭租約第8條第1項已明確約定契約終止時，上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，上訴人如未即時遷出、返還房屋時，被上訴人每月得向上訴人請求賠償相當月租之三倍作為違約金，至遷讓完畢一情，業如前述，故被上訴人主張依該約定可向上訴人請求給付自系爭租約終止後之107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日即109年1月7日止之每月違約金，自屬有據。

2.被上訴人依系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人每月給付

之違約金，應酌減為每月給付相當月租1倍之金額65,000元：

- (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252條定有明文。又按當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準，最高法院88年度台上字第1968號、105年台上字第1778號民事裁判意旨可參。承前說明，系爭租約第8條第1項違約金之約定，係屬損害賠償總額預定之性質，應衡酌債權人實際上所受之損害，以決定其約定之違約金是否過高。
- (2)查被上訴人就系爭房屋未終止系爭租約前，每月原可收取月租金65,000元，然被上訴人自107年5月1日終止系爭租約翌日（即107年5月2日）起，迄至上訴人於109年1月7日遷讓返還系爭房屋之日止之期間，上訴人對於該段期間無權占有系爭房屋之行為，均未給付相當該月租金65,000元之對價予被上訴人，實致被上訴人受有本可取得相當於系爭租約約定每月租金65,000元之損害，至為灼然。而上訴人如於107年5月2日即按債務本旨遷讓返還系爭房屋予出租人即被上訴人，被上訴人自斯時起，固即可取回系爭房屋再供管理使用收益，然被上訴人對於其收回系爭房屋後，如再管理使用系爭房屋之收益金額能逾每月65,000元且達13萬元之主張，僅係以上訴人於臺灣臺南地方法院111年度南簡字第203號損害賠償事件（下稱另案）中曾提出民事準備二狀表示系爭房屋及土地（停車場）之每月出租金額合計有17萬1,000元一情為據，然此為上訴人所否認，並抗辯該民事準備二狀所述之租金計算方式僅係試算性質，且被上訴人於另案否認該試算結果，不得以之為據等語。觀之上訴人於另案提出之上開民事準備二狀係記載系爭房屋總計39間套房，若以每間平均月租金4,000元計算，每月至少有15萬6,000元租金收入，且停車場有10個車位，每個車位每月1,500元，每月共15,000元租金等情，有該民事準備二狀影本在卷可佐（見本院卷第183-

190頁），可知上訴人於另案所提出之上開系爭房屋及停車場租金收入之主張，僅係以系爭房屋內之全部套房及停車場能全部同時出租為前提而計算，而未提出事實上符合前開租金總收入之相關租賃契約為憑，堪認上訴人所辯該金額只是其自行試算之租金而非真實可得之總租金金額一情為可採。是以，系爭房屋之使用、出租收益，是否可達被上訴人所主張之17萬1,000元一節，即有疑義。再者，被上訴人就其未能收回系爭房屋之每月所受之損害金額有逾65,000元且總損害金額達13萬元一節，並未舉其他事證以實其說，自難憑採。

(3)本院審酌被上訴人於系爭租約終止後至上訴人遷讓返還系爭房屋前，確受有前揭相當於租金收益之損害，又上訴人為實收資本額達1千萬元之有限公司，所營項目包括配管工程業、電器安裝業、消防設備安裝工程業、室內裝潢業、住宅及大樓開發租售、不動產租賃等項目，有公司變更登記表在卷可參（見原審新調字卷第36至40頁），顯見上訴人係具有相當經濟能力與對不動產開發及租賃方面甚具專業之公司，其議約能力應高於一般民眾，其與被上訴人成立系爭租約，並約定違約金之核算標準，原則上法院應予適度尊重。惟斟酌上訴人未依約如期遷讓返還系爭房屋，致被上訴人未能使用收益系爭房屋所受之損害，已可由按月依相當於原系爭租約月租金65,000元獲得填補平衡，以及依現今社會不動產租賃市場現況，系爭房屋之環境位置及屋況之出租使用收益會逾每月65,000元一節尚乏事證為佐等一切情狀，本院認系爭租約前揭第8條第1項約定以月租金3倍核計違約金，顯屬過高，宜酌減至按月租金1倍即每月65,000元計算，始為合理適當。被上訴人逾此範圍之違約金額請求，即屬無據。

(4)至上訴人雖辯稱其於100年間承租系爭房屋時屋況形同廢墟，經其斥資千萬整修，方得收益使用並提升該房屋之價值，且約定於系爭租約終止後將冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況留與被上訴人，被上訴人所受利益高於其所失

01 利益，應已無損害等語。惟查，上訴人係以住宅及大樓開發
02 租售、不動產租賃為其營業項目，為對此具有相當專業知識
03 能力之公司，其承租系爭房屋之目的，自始即係為供出租營
04 利，則有關係爭房屋於承租時之現況、如何整修系爭房屋以
05 供出租所需、應投入之資金、人力、設備等成本及將來之獲
06 利、風險等事項，本在其專業考量評估、決定之範圍，並為
07 其所得預期後，應該認為仍有獲利空間，始自主決定與被上
08 訴人訂立系爭租約；再參以系爭租約約定之租期為5年，被
09 上訴人同意上訴人不違反系爭租約約定事項時，於租約期滿
10 可繼續承租每期約訂5年一情，有系爭租約在卷可憑（見原
11 審新調字卷第15頁），可見兩造就系爭房屋約定之租期最短
12 即為5年，則上訴人依其專業知識，自有評估系爭租約起初5
13 年之租賃期間期滿時，其投入系爭房屋之成本是否已可回收
14 獲利之能力，故上訴人評估後，既與被上訴人簽訂系爭租
15 約，並約定前開系爭租約第8條第1項未即時遷讓返還系爭房
16 屋之違約金給付條款，則上訴人自不得以其就系爭房屋裝潢
17 整修之投入成本，作為拒絕給付違約金或酌減違約金之理
18 由。再者，兩造約定系爭租約終止後，上訴人將冷氣、熱水
19 器、電錶等固定物留給被上訴人，乃為契約自由下自主約定
20 之條款，且上訴人身為不動產租賃營業之公司，在其具相當
21 專業知識及對相關不動產租賃資訊之掌握能力下，與被上訴
22 人為此約定，應認已有一定考量所為之決定，且此亦無違現
23 今不動產租賃市場之一般商業交易習慣，難認對上訴人有何
24 不公平。基上，上訴人以此執為違約金以租金1倍按月計
25 付，尚屬過高，被上訴人無受有損害，違約金應酌減至0云
26 云，應不足採。

27 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第8條第1項之約定，請求上
28 訴人給付自107年5月2日起至109年1月7日遷讓返還系爭房屋
29 之日止，共20個月，按系爭租約之月租金1倍即每月65,000
30 元計算，合計共130萬元之違約金部分，洵屬有據，應予准
31 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就

01 超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行
02 之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
03 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
04 示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，及依
05 兩造之聲請酌定相當之擔保金額為準、免假執行之宣告，並
06 無不合。上訴人仍執前詞，指摘原判決此部分不當，求予廢
07 棄改判，為無理由，此部分上訴應予駁回。

08 七、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
12 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
15 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

16 法官 郭貞秀

17 法官 黃聖涵

18 上為正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

21 書記官 徐振玉