臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第104號

上　訴　人　樺楠企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　高肇濃

訴訟代理人　朱俊雄律師

被上 訴 人　燦坤實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林技典

訴訟代理人　邱有成

　　陳永昌律師

　　王寶輝律師

複代 理 人　黃文祥律師

　　商桓朧律師

訴訟代理人　李佳翰律師

複代 理 人　陳俊瑋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年8月19日臺灣臺北地方法院102年度訴字第3436號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於109年3月31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：㈠本訴駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請；㈡反訴命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告；㈢訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄㈠部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）933萬6,190元，及各按附表1丙欄所示金額自丁欄所示利息起算日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、上開廢棄㈡部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

四、被上訴人應另給付上訴人150萬元，及自民國105年12月25日

起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

六、第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審本訴訴訟費用，由被上訴人負擔37%，餘由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用，由被上訴人負擔10%，餘由上訴人負擔。第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審反訴訴訟費用，由被上訴人負擔。

七、本判決第二項所命給付，於上訴人以312萬元供擔保後得假執行；但被上訴人如以933萬6,190元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項所命給付，於上訴人以50萬元供擔保後得假執行；但被上訴人如以150萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

九、上訴人追加之訴其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

查本件被上訴人之法定代理人原為何宗原，於本院審理中先後變更為陳彥君、林技典，有經濟部民國108年12月26日經授商字第10801189340號函附公司變更登記表、109年3月31日董事會議事錄摘錄附卷可參（見本院更字卷第288至306、630頁），並據陳彥君、林技典先後具狀聲明承受訴訟（見本院更字卷第286、628頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠上訴人起訴主張：兩造於93年11月2日簽訂建物租賃合約（下稱兩造租約），由伊將門牌號碼臺北市○○區○○路000號、000號0樓及0樓（不含第3、4層，該第3、4層下稱系爭第3、4層建物）、同路000巷0、0、0號建物（下合稱系爭建物）出租予被上訴人，租期至101年11月14日止，嗣兩造於101 年10月22日簽立租賃協議書（下稱系爭協議），將租期

展延至102年2月14日止，月租新臺幣（下同）104萬1,863元。詎被上訴人於租期屆滿後拒不搬遷，迄至104年6月6日始騰空返還系爭建物。伊與訴外人小天股份有限公司籌備處（下稱小天公司籌備處）於101年9月25日簽訂租賃契約（下稱小天租約），將系爭建物及附表2編號7、8所示停車場出租予小天公司籌備處，月租240萬元，因被上訴人拒不搬遷，致伊自102年2月15日起至104年6月6日止短收租金，爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，求為判命被上訴人給付3,766萬5,666元本息，並願供擔保請求宣告假執行。【原審判決上訴人敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，嗣於本院前審（105年度重上字第943號）審理中追加兩造租約第9條第2項約定、民法第227條第1 項、第231條之規定為請求權基礎，並將其請求之租金損失減縮為2,934萬5,666元；另依兩造租約第9條第2項約定，追加請求被上訴人給付違約金1,462萬0,811元本息（見本院重上字卷二第310頁）。經本院前審廢棄原審判決，改判命被上訴人賠償上訴人租金損失1,089萬8,898元本息，並駁回上訴人其餘上訴，另就上訴人追加請求違約金部分，判命被上訴人如數給付違約金1,462萬0,811元本息。上訴人就其敗訴部分，於1,421萬4,220元本息之範圍內提起一部上訴，其餘部分未聲明不服，已告確定；被上訴人則就其敗訴部分全部上訴，經最高法院全部廢棄發回更審。故本件本訴之審理範圍為上訴人上訴請求被上訴人賠償租金損失2,511萬3,118元（即10,898,898元＋14,214,220元）本息、追加之訴請求被上訴人給付違約金1,462萬0,811元本息部分，上訴人逾上開範圍之請求均已判決確定，非本院審理範圍，不贅。】並於本院上訴及追加聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。2.被上訴人應給付上訴人2,511萬3,118元，及各按附表一甲欄所示金額自丁欄所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被上訴人應另給付上訴人1,462萬0,811元，及自105年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.願供

擔保，請准宣告假執行。

㈡被上訴人則以：伊於102年1月18日獲悉上訴人與小天公司籌備處簽立小天租約後，即向上訴人行使優先承租權，兩造已於同年月21日就系爭建物成立新租賃關係，伊並按月給付租金104萬1,863元予上訴人，上訴人並未受有租金損失，無權請求伊賠償；如認上訴人得為請求，伊亦得依兩造租約第4條請求上訴人返還押租保證金189 萬元、依民法第179條請求上訴人返還伊溢繳之104年6月7日至14日租金27萬7,830元，並為抵銷。又伊並未違約，上訴人無權請求伊給付違約金，縱得為請求，上訴人請求之違約金亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠被上訴人於原審提起反訴主張：伊於104年6月6日終止兩造租約，並於是日將系爭建物騰空返還予上訴人，依兩造租約第4條之約定，上訴人應於104年6月13日返還押租保證金189萬元。另伊溢繳104年6月7日至14日之租金共27萬7,830元，亦得依民法第179條規定請求上訴人返還。又伊有權繼續使用系爭建物，上訴人為迫使伊搬遷，於系爭第3、4層建物外牆懸掛抗議布條長達2 年，致伊受有營業損失475萬8,300元、商譽及信用損害1,000萬元，伊得依民法第184條第1項、第195條第1項、第28條之規定請求上訴人賠償等語，並於原審反訴聲明：1.上訴人應給付被上訴人1,692萬6,130元，及其中189萬元自104年6月14日起；其餘1,503萬6,130元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。【原審判決上訴人應給付被上訴人216萬7,830元（即返還押租保證金189萬元、溢繳租金27萬7,830 元）本息，並為准、免假執行之宣告；其餘判決被上訴人敗訴。兩造就各自敗訴部分提起上訴，被上訴人並於本院前審審理中追加民法第185條第1項、第227條之1及公司法第23條第2項之規定為營業、商譽及信

用損失部分之請求權基礎，而為同一聲明請求。經本院前審廢棄原審判命上訴人給付部分，改判駁回被上訴人之反訴，並駁回被上訴人之上訴及追加之訴；被上訴人全部不服，皆對之提起上訴，經最高法院將本院前審判決關於駁回被上訴人請求上訴人給付216萬7,830元本息之反訴部分廢棄，發回更審，其餘部分駁回上訴確定。故本件反訴之審理範圍為被上訴人請求上訴人返還押租保證金189 萬元、溢繳租金27萬7,830 元部分，被上訴人逾上開範圍之請求均已判決確定，非本院審理範圍，不贅。】並於本院答辯聲明：上訴駁回。

㈡上訴人則以：倘被上訴人得請求伊返還押租保證金及溢繳之租金，即以本訴請求款項抵銷等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於原審之反訴及假執行之聲請均駁回。

三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷第433至434頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

㈠兩造於93年11月2日簽立兩造租約，第1條約定不動產標示為「門牌號碼臺北市○○區○○路000號、000號0樓和0樓、000巷0號、0號、0號」，實際承租範圍000號0樓不含系爭第3、4層建物，約定租賃期間至101年11月14日止，被上訴人並依租約第4條約定交付押租保證金189萬元予上訴人（見原審卷一第11至19、81至87頁）。

㈡嗣兩造於101 年10月22日就系爭建物簽訂系爭協議，約定租賃期間延長至102 年2 月14日止，租金每月104 萬1,863 元（含稅），並約定「…三、除上述條件外，其餘條件依雙方93/11/2 簽定之房屋租賃契約均不做任何變更。」等語（見原審卷一第89頁）。

㈢上訴人於101 年9 月25日與小天公司籌備處簽立小天租約，實際承租標的範圍包含門牌號碼臺北市○○區○○路000號、000 號0 樓、0 樓（是否包含系爭第3、4層建物，詳如爭點所述）、000 巷0 號、0 號、0 號0 樓至0 樓房屋全部以及停車場土地；租約第3 條約定起租日起第1 、2 年每月

應繳月租金為240 萬元（見原審卷一第20至29頁）。

㈣上訴人於102 年8 月1 日向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）訴請被上訴人返還租賃物即系爭建物，經臺北地院以102 年度重訴字第921 號判決被上訴人應返還，被上訴人提起上訴，經本院以103 年度重上字第779 號駁回上訴確定（下稱前案，見原審卷一第212至218頁、本院更字卷第133至144頁）。

㈤被上訴人自102 年2 月15日起至104 年6 月14日止，均按月匯款104 萬1,863 元至上訴人之臺北富邦商業銀行○○分行帳戶。其中104年6月7日至同年月14日按日數計算之金額為27萬7,830元。

㈥被上訴人於104年6月6日將系爭建物騰空返還上訴人。

㈦102 年8 月23日起至104 年6 月6 日止，系爭第3、4層建物之外牆有懸掛抗議字條（見原審卷二第37至40頁）。

㈧上訴人於102 年2 月15日起至104 年6 月6 日止，將小天公司籌備處承租之停車場，另出租訴外人益彩國際股份有限公司（下稱益彩公司），並按月收取租金30萬元。

四、兩造之爭點及論斷：

㈠本訴部分：

上訴人主張被上訴人逾期未交還系爭建物，致其受有如附表1甲欄之租金差額損失，得請求被上訴人賠償，並得請求被上訴人給付違約金；然為被上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件本訴部分應審究之爭點即為：1.上訴人依民法第179條規定，或民法第184條第1項前段，或追加依兩造租約第9條第2項後段，或民法第227條第1項、第231條規定，擇一請求被上訴人給付不當得利或損害賠償2,511萬3,118元本息（每期金額及計算式詳如附表1甲欄及備註所載），是否有據？得請求之數額為何？2.上訴人依兩造租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給付102年2月15日起至104年6月6日止之違約金1,462 萬0,811 元及遲延利息，是否有據？上開違約金是否過高而應予酌減？茲分述如下：

1.上訴人得依兩造租約第9條第2項後段約定，請求被上訴人賠償933萬6,190元，及各按附表1丙欄所示金額自丁欄所示利息起算日起算之利息：

⑴前案已合法認定被上訴人未依約行使優先承租權，兩造間之租約已於102年2月14日終止，被上訴人於租約終止後係無權占有系爭建物；上開認定於本件有爭點效之適用：

①按就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之目的；所謂當事人所提出之新訴訟資料足以推翻原判斷者，必該資料於訟爭事實有相當之證明力而足以推翻原判斷者，始足充之，並非當事人任意提出之新訴訟資料，均概屬之（最高法院107年度台上字第847號、103年度台上字第1897號判決意旨參照）。

②經查，上訴人前依民法第455 條、第767 條規定訴請被上訴人遷讓返還系爭建物，經臺北地院以102 年度重訴字第921號判決被上訴人應返還，被上訴人提起上訴，復經本院以103 年度重上字第779 號駁回上訴確定在案（即前案）等情，業經本院調取前案卷宗核閱確認無誤，並為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣）；而被上訴人於前案即抗辯已依約行使優先承租權、兩造就系爭建物已續行成立租約、有權占有系爭建物，上訴人則否認上情，故前案二審已就前揭重要爭點經兩造充分舉證後，本於兩造辯論之結果加以判斷，並於判決理由中認定：系爭協議已載明租期至102年2月14日止，依民法第450條第1項規定，兩造就系爭建物之租賃關係應於期限屆至即102年2月14日時消滅，兩造就系爭建物已無租賃關係存在；依證人高慶堯、謝聰文、邱志義、張和漢之證述，以及邱志義與上訴人負責人高肇濃聯合開立之帳戶銀行存摺

明細，上訴人與小天公司籌備處簽立租賃契約書之租賃條件，包含租金每月240萬元及小天公司籌備處應無條件提供5,000萬元予上訴人作為系爭建物改裝修繕費用之重要條件；而被上訴人於上訴人催告期限內，並未向上訴人表明同意提供5,000萬元予上訴人作為系爭建物改裝修繕費用之租賃條件，未依相同租賃條件行使優先承租權，兩造自無另行成立租賃契約；兩造就系爭建物既無租賃關係存在，上訴人本於系爭建物所有人地位，依民法第767條規定請求被上訴人遷讓返還系爭建物，即屬有據（詳如前案二審判決事實及理由欄第五點以下，見本院更字卷第135至143頁）。

③被上訴人雖稱前案係針對伊就小天租約所定租賃標的範圍有無優先承租權而為判斷，並非針對伊就原承租範圍即系爭建物有無優先承租權為判斷，故前案所為判斷於本件無爭點效之適用云云，並稱其已於本件提出建物登記謄本、平面圖為新訴訟資料（見本院重上字卷二第215頁），另引用最高法院100年度台上字第488號判決、97年度台抗字第602號及101年度台抗字第337號裁定等為據。然查，最高法院100年度台上字第488號判決係在闡述租賃契約當事人間約定如承租人依照原租約條件為繼續承租系爭土地之要約，出租人即有承諾出租之義務，此所謂依照原租約之條件，係指與原訂租約之條件相同，包含租金數額之多寡、訂約之方式即是否訂立書面或應經公證等項，俱須與原訂租約相同，始得謂同一條件；至於最高法院97年度台抗字第602號、101年度台抗字第337號裁定，則係就土地法第34條之1第4項規定之土地共有人得行使優先承買權之範圍加以闡述；而兩造租約第2 條第1 項係約定：「乙方（即被上訴人）如有意在租賃期滿後繼續承租，應在租期屆滿前三個月通知甲方（即樺楠公司），雙方另議租賃合約內容，並於租賃期滿一個月前續訂租約。」，第19條第1 項另約定：「甲方如欲繼續出租標的物時。在相同租賃條件下，乙方有優先承租之權利。」（見原審卷一第15、17頁），可知兩造並非約定如被上訴人依照原

租約條件為繼續承租之要約時，上訴人即有依原租約條件繼續出租之義務，而係約定被上訴人如有意繼續承租，應於期限內通知上訴人，並與上訴人重新議約，如上訴人另行出租租賃標的物時，在相同租賃條件下，被上訴人有優先承租權，所謂相同租賃條件下，即指在上訴人與第三人約定之相同租賃條件下，被上訴人有優先承租權；是被上訴人援引之前揭最高法院裁判所涉事實，與兩造租約之約定均不相同，自無從據以為有利於被上訴人之認定。又前案係綜合前引判決理由內所載各項人證及書證，認定被上訴人未合法行使優先承租權，被上訴人雖辯稱其原承租範圍與小天公司籌備處承租範圍不同，並提出建物測量成果圖、建物、土地登記謄本等訴訟資料為憑（見原審卷一第83至86頁、卷二第15至31頁），然前開建物測量成果圖業經被上訴人於前案一審審理中於102年11月5日具狀提出（見前案一審卷一第78、89至95頁），已非新訴訟資料，其餘建物、土地登記謄本雖未於前案提出，為新訴訟資料，然被上訴人於前案審理中即知悉小天租約所定租賃範圍與兩造租約之租賃範圍不同，被上訴人於本件審理中提出上開建物、土地登記謄本，僅係用以計算、說明兩者承租範圍之差異，亦無從推翻前案確定判決關於前述爭點所為之判斷。前案就兩造主張或抗辯之重要爭點，既經實質審理後，本於兩造辯論之結果，認定被上訴人未依約行使優先承租權，兩造間之租約已於102年2月14日終止，被上訴人於租約終止後係無權占有系爭建物，該等認定並無顯然違背法令之處，被上訴人亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，則前案就上開重要爭點所為認定，於本件自有爭點效之適用，被上訴人不得再為相反之主張，本院亦不得為相反之判斷。從而，被上訴人再以其有優先承租權為由，抗辯其有權占有系爭建物、上訴人無權請求伊賠償云云，自無足採。

⑵上訴人得依兩造租約第9條第2項後段之約定請求被上訴人賠償：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文；是承租人於租賃期限屆滿後，如未將租賃物返還於出租人，違背民法第455 條之規定，自應負債務不履行之損害賠償責任。又兩造租約第9 條第2 項已明文約定：「乙方（即被上訴人）未依本合約提前終止租約或租賃期滿不交還房屋時，乙方應賠償甲方（即上訴人）每遲一日相當於日平均租金三倍之違約金至交還為止，並賠償甲方之損失。」（見原審卷一第16頁）；兩造間之租賃契約已於102年2月14日終止，然被上訴人仍無權占有系爭建物，迄至104年6月6日始遷讓返還系爭建物予上訴人，從而，上訴人依兩造租約第9條第2項後段之約定，請求被上訴人賠償無權占用系爭建物期間即102 年2 月15日至104 年6 月6 日，上訴人所受之損失，即屬有據。

⑶上訴人得請求被上訴人賠償之數額為933萬6,190元：

①按民法第216 條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限；又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決要旨參照）。

②因被上訴人無權占有系爭建物，致上訴人無法將小天公司籌備處欲承租標的物依約交付，且被上訴人事前已知悉小天公司籌備處欲於兩造租約期滿後承租前開標的物，並通知上訴人欲行使優先承租權，有存證信函在卷可稽（見原審卷一第90頁），僅因被上訴人無法同意上訴人與小天公司籌備處間之租賃條件而未合法行使優先承租權，業如前述，足見被上訴人事前業已知悉上訴人就前開租賃物之出租計畫以及租賃條件等情，猶於兩造租約期滿後，繼續占有系爭建物，致上訴人因此無法履行與小天公司籌備處間之租約，被上訴人之

無權占有行為與上訴人無法履行小天租約所受損害兩者間，即有因果關係。上訴人請求被上訴人賠償其無法依小天租約將租賃標的物出租予小天公司籌備處所受損害，即屬有據。被上訴人雖辯稱小天租約係上訴人與小天公司籌備處通謀虛偽所為云云；然查，第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證責任（最高法院48年台上字第29號裁判意旨參照）；被上訴人主張小天租約係通謀虛偽而無效，既為上訴人所否認，自應由被上訴人舉證以實其說，然被上訴人並未提出證據證明其抗辯為真，且證人高慶堯（即任職於上訴人公司負責洽商兩造續約與小天租約之人）於前案、證人邱志義與張和漢（即小天租約所載連帶保證人日盛點心有限公司之代表人）於本件原審及本院審理中，均已就小天租約簽訂之過程及後續履約情形詳為證述（見本院重上字卷一第154頁反面至158頁，原審卷一第156至160頁、卷二第152至154頁，本院更字卷第361至367頁），且邱志義亦已依約將改裝修繕費用5,000萬元匯款至邱志義與高肇濃開立之聯合帳戶（見原審卷一第165頁）；此外，小天公司籌備處與上訴人簽訂小天租約承租上開建物，係為經營飯店，小天公司籌備處因而於102年1月30日與訴外人立翰室內裝修設計工程有限公司簽約，委請建築師辦理○○路000號建物（被上訴人返還系爭建物後，上訴人與靚點公司籌備處簽訂之租約所定租賃標的物，即包含該址建物；見本院重上字卷二第234至238頁）變更使用執照申請事宜，邱志義等小天公司籌備處成員並曾於104年7月1日開會討論小天租約及交付予上訴人之5,000萬元如何處理、是否另行簽訂租約等相關事宜（見本院更字卷第318至319、342至346頁）；綜合上述各項事證，堪認小天公司籌備處確有意向上訴人承租上開建物，並因而簽訂小天租約，被上訴人抗辯小天租約係通謀虛偽所為，不足採信。

③小天租約約定之承租建物範圍如附表2編號1至6所示：

經查，上訴人於本院前審審理中，原不爭執其依小天租約出

租予小天公司籌備處之租賃物範圍包含門牌000 號、000 號0 樓、0 樓（後者含第0至0樓，即包含系爭第3、4層建物）、000 巷0 號、0 號、0 號建物及停車場等標的物（見本院重上字卷二第3 頁反面所列不爭執事項㈢、第147 頁反面），嗣又否認出租予小天公司籌備處之範圍包含系爭第3、4層建物。惟自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279 條第3 項定有明文。上訴人於本院前審準備程序中，已就小天公司籌備處承租範圍包含系爭第3、4層建物之事實已為積極之自認，則上訴人事後欲撤銷自認，既未經被上訴人同意，自應由上訴人舉證證明有何與事實不符之處，始得為之。就此，上訴人雖援引小天租約、拋棄書、邱志義高肇濃聯名帳戶存摺等，以及小天公司籌備處代表人邱志義於原審所為證述為據（見本院重上字卷二第276 頁），然查：

a. 觀諸小天租約第1 條租賃標的記載：「門牌號碼為臺北市○○區○○路000 號、000 號0 、0 樓、000 巷0 、0 、0 號等房屋全部。」（見原審卷一第20頁），並未將門牌000 號0 樓之第3、4層即系爭第3、4層建物排除在外，且小天租約第18條所載附件包含建物所有權狀6份，其中0000建號即門牌000號0樓之建物所有權狀即標示建物層次包含2層、3層、4層（見原審卷一第23、26頁），是由小天租約之全文觀之，無從認定上訴人與小天公司籌備處約定之租賃範圍不包含系爭第3、4層建物；至於拋棄書、聯名帳戶存摺、平面圖等（見本院重上字卷二第68至74頁），僅能證明邱志義於104年6月30日簽立拋棄書，表明拋棄依小天租約取得之租賃權益，上訴人並已分次退還小天公司籌備處交付之5,000萬元改裝修繕費用，亦無從證明上訴人前開自認與事實不符。

b. 又證人邱志義於原審102 年12月4 日言詞辯論期日係證稱：伊代表小天公司籌備處簽立租賃契約書，因要開設宴會型餐廳、擴大營業，故簽這份契約租「整棟」，因房屋老舊，房東要求5,000 萬元作為房屋修繕費用及保障等語（見原審卷

一第156頁反面至158頁），並未提及承租標的不包含系爭第3、4層建物；證人邱志義雖於105 年2 月24日在原審證述改稱：一開始先租0 、0 樓及停車場，因為3 、4 層遭他人占用，伊要租3 、4 層故由伊負責處理，伊向證人許峯祥談條件後，許峯祥才把3 、4 層讓伊承租等語（見原審卷二第153頁）；然經本院再次傳喚邱志義到庭作證，其明確證稱：000號0樓是連著3、4層，當時小天公司是要租整棟，但3 、4 層許峯祥還在用，簽這份租約時，有跟樺楠公司說要租整棟包含3 、4 層，因為0 樓就含3 、4 層也有包含停車場，為何合約上沒有寫清楚伊忘記了，租的是整棟包含停車場，簽小天租約時000 號3 、4 層是許峯祥在用，要請許峯祥搬走要去跟他談，就由小天公司去跟許峯祥談，股東決議給許峯祥2,000萬元的股份，許峯祥就同意搬走，當時跟上訴人談的條件就是小天公司要去處理000 號3 、4 層的問題，跟許峯祥談好後，許峯祥在101 年12月就搬離000 號3 、4 層，重要的東西都搬走了，但是有一些東西像遊戲機台還放在000 號3 、4 層，許峯祥有跟上訴人說東西暫放一下，並說被上訴人搬了，他就會跟著搬，許峯祥放在000 號3 、4 層的機台等東西是被上訴人搬離後小天公司才一起處理，大約在101 年9 月底許峯祥就有給小天公司備份鑰匙，拿到備份鑰匙之後，小天公司就可以自由進出000 號3 、4 層做丈量查看現場，小天公司後來成立的公司是靚點股份有限公司（下稱靚點公司），向上訴人承租上開建物是要做星靚點花園飯店使用，設計師、建築師有到現場查看，000 號3 、4 層拿到備份鑰匙以後跟許峯祥的公司在現場的人員打招呼後就進去查看丈量，0 、0 樓因為被上訴人還在占用，只有看一下不能丈量，星靚點花園飯店是在燦坤公司搬走後動工興建，隔年1月左右開始營運，後來在104 年7 月21日以靚點公司籌備處名義與上訴人簽訂租賃契約，再於104 年8 月25日以靚點公司名義與上訴人簽訂租賃契約補充協議，這兩份契約約定的租賃範圍與小天租約一樣，都包含000 號1到4 層樓

及停車場，小天公司承諾的2,000萬元最後由靚點公司負擔，改為現金股2,000萬元，意思是許峯祥不用出錢就可以拿到股份等語（見本院更字卷第361至367頁）。

c. 邱志義於本院所為前揭證述，核與許峯祥於本院審理中到庭證稱：伊101 年到102 年間任職於鑫文山都市更新股份有限公司，是公司負責人，也是日日新電子遊戲場業的合夥人，曾經向上訴人承租○○路000 號0 樓（層次：4 層），實際租賃跟付租金的時間是到101 年9 月30日，租約到期以後就搬走了，有留一些辦公桌椅、球桌、漆彈槍，第3 層原來是天翔遊樂園有限公司承租，101 年9 月30日前1年左右就沒有租賃，有放東西在第3 層，第3 、4 層的東西101 年9 月30日契約到了就搬走了，留下剛才說的辦公桌椅那些東西，當時有跟房東即上訴人說有跟景豐樓餐廳就是邱志義他們協調好，這些東西暫時放在第3 、4 層，會配合邱志義他們搬走，因為當時伊有跟邱志義他們說好合作，他們說會撥2,000萬元的股份給伊，因為伊是○○出生，星靚點會用到伊的人面，所以會撥股份給伊，伊在101 年9 月前就有打一份鑰匙交給邱志義，意思是裡面剩下的東西交給邱志義自行處理等語（見本院更字卷第368至370頁），大致相符。又依卷附靚點公司變更登記表及107年12月28日股東臨時會議事錄，許峯祥確已登記持有靚點公司股份800股，並當選為董事（見本院更字卷第258至263頁）；綜上堪認邱志義於本院審理中證稱其與上訴人簽訂小天租約之承租範圍包含系爭第3、4層建物，應屬實在。上訴人援引邱志義於原審所為證述主張承租範圍不含系爭第3、4層建物，則難認可採。

d. 由上可知，上訴人依小天租約與小天公司籌備處約定之租賃標的範圍，確實包含系爭第3、4層建物；且上訴人係與邱志義商定由小天公司與原先承租或占用系爭第3、4層建物之許峯祥等人協商，而於101年9月底取回系爭第3、4層建物。上訴人所舉撤銷自認之證據資料，均不足以證明其自認小天租約之標的範圍包括系爭第3、4層建物部分，有何與事實不

符，自不生撤銷自認之效力，即應認上訴人出租予小天公司籌備處之租賃標的包含門牌000 號、000 號0 樓、0 樓（後者含系爭第3、4層建物）、000 巷0 號、0 號、0 號建物及停車場等標的物（建物部分詳如附表2編號1至6所示）。

④又兩造租約約定之租賃範圍為系爭建物，並不包含小天公司籌備處欲承租之系爭第3、4層建物及停車場等標的物，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），兩造對於被上訴人承租之系爭建物面積為2,081.91平方公尺（計算式見本院更字卷第450頁），於前審審理中亦不爭執（見本院重上字卷二第3至4頁所列不爭執事項第㈠點、第147頁反面），即應認被上訴人於102年2月15日至104年6月6日期間占用之系爭建物面積為2,081.91平方公尺；至上訴人再於事後主張被上訴人占用之建物面積應加計各建號占共用之0000建號之面積，而為2,509.68平方公尺云云（見本院更字卷第580頁），顯與兩造租約、系爭協議約定之租賃範圍（見原審卷一第15、19頁）以及其先前所為自認不符，難認可採。

⑤上訴人雖主張其自102年2月15日起即得將新租約建物出租予小天公司籌備處，因前4個月免付租金，故其自102年6月15日起至104年6月6日止，受有每月租金差額之損失，經計算後共2,511萬3,118元（詳如附表1甲欄所示），得請求被上訴人賠償。惟查，依前所述，上訴人雖已於101年9月間經由邱志義與許峯祥協商後，取回系爭第3、4層建物，而得一併出租予小天公司籌備處，然小天租約第2條係約定租賃期間為自起租日起10年，起租日應由上訴人於102年2月28日前以書面通知小天公司籌備處，第14條第1項則約定上訴人如未於102年2月28日前促請被上訴人返還全部租賃標的物，應即向被上訴人訴請損害賠償（見原審卷一第20、22頁）；是依上開約定，僅能認定上訴人與小天公司籌備處約定之租賃期間為自起租日起10年，上訴人應於102年2月28日通知小天公司籌備處起租日，如屆時未能取回系爭建物，應對被上訴人起訴請求損害賠償，尚難逕認上訴人當時係與小天公司籌備

處約定自102年2月15日或102年2月28日起將附表2編號1至6建物出租予小天公司籌備處。另查，上訴人於102年2月14日之後，尚曾於102年2月26日寄發存證信函予被上訴人，要求被上訴人於10日內以書面表示對於租賃條件之意見或定於何時搬遷返還租賃物（見本院調取之前案一審卷一第235至237頁），被上訴人公司法務人員楊承運以及原受上訴人委任處理本件租賃爭議之謝聰文律師亦於前案審理中到庭證稱：102年2月間兩造仍持續針對被上訴人能否接受以小天租約相同條件（即月租金240萬元，並給付5,000萬元之房屋修繕費用）進行協商（見本院重上字卷一第141頁反面至150頁）；此外，邱志義與高肇濃之聯名帳戶係於102年5月9日開戶並存入小天租約所定5,000萬元房屋修繕費用，業經邱志義證述在卷（見原審卷一第157頁），並有帳戶存摺附卷可參（見原審卷一第165頁）；上訴人法定代理人高肇濃則於前案審理中證稱當時係由高慶堯代表上訴人與被上訴人協商（見本院重上字卷一第151頁反面），高慶堯並明確證稱：簽小天租約時，伊有跟小天公司講好如果被上訴人要租的話小天公司要退出，後來伊跟被上訴人協商2、3次，問被上訴人到底要不要租，240萬元、5,000萬元有沒有問題，被上訴人沒有明確消息，因為被上訴人沒有明確答覆，伊才讓小天公司籌備處在102年5月9日把5,000萬元跟押租金匯入，所以到102年5月9日才確定要租給小天公司等語（見本院重上字卷一第154頁反面至158頁）。綜上堪認上訴人雖早於101年9月取回系爭第3、4層建物，並於101年9月25日簽訂小天租約，然因被上訴人表示有優先承租權，故上訴人於102年2月間仍持續與被上訴人協商，欲確認被上訴人是否願以小天租約之相同條件承租，其後因被上訴人未表示願以相同條件承租，上訴人始在102年5月9日與小天公司籌備處確認可依小天租約出租附表2編號1至6建物予小天公司籌備處。至於停車場部分，則因上訴人於兩造租約期滿之翌日即102 年2 月15日起至104 年6月6 日止另行出租予訴外人益彩公司（見

不爭執事項㈧），可徵上訴人無法將停車場部分交付予小天公司籌備處占有使用，尚與被上訴人占有系爭建物無涉。準此，上訴人主張其因被上訴人遲延給付所受損害之計算，應僅限於小天公司籌備處欲承租之附表2編號1 至6所示建物，面積合計4,708.71平方公尺部分之租金差額損害，不包含停車場。

⑥參以上訴人係以每月240 萬元將附表2所示建物、土地合計6,321.31平方公尺出租小天公司籌備處，依此換算，每平方公尺租金為380 元（計算式：2,400,000元 ÷6,321.31平方公尺≒380元 ，元以下4捨5入，下同），被上訴人則以每月104萬1,863 元承租其中面積2,081.91平方公尺之建物，已見前述，依此換算，每平方公尺租金為500 元（計算式：1,041,863元 ÷2,081.91平方公尺≒500元 ），即應以上訴人與小天公司籌備處間之租金單價380元計算其損失較為合理。又上訴人因被上訴人遲延給付所受損害係為附表2編號1至6所示建物面積4,708.71平方公尺部分之租金收入，業如前述。再依上訴人之主張扣除被上訴人每月給付之104萬1,863元後，上訴人每月所受租金差額損害應為74萬7,447元（計算式：380 元×4,708.71平方公尺=1,789,310元，1,789,310元-1,041,863元＝747,447元），上訴人主張每月租金差額為105萬8,137 元，難認有理。

⑦又兩造對於依小天租約之約定，上訴人通知小天公司籌備處起租後，有4個月免付租金，均不爭執（見本院更字卷第268頁）；依上所述，上訴人係於102年5月9日確定出租予小天公司籌備處，且同日小天公司籌備處交付5,000萬元改善裝修費及押租金，由此可見102年5月9日應為小天租約之起租日。起租後小天公司籌備處有4個月免付租金，準此，上訴人所受租金差額損害期間應自102 年9月9日起至104 年6 月6 日止，每月所受租金差額損害應如附表一、乙欄所示，合計1,567萬1,472元，上訴人逾前開範圍之主張，即屬無據。

⑧又基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償

金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1定有明文；查被上訴人102年5月9日至104年6月6日占用系爭建物，固導致上訴人受有前揭合計1,567萬1,472元之租金差額損害，然在前述4個月小天公司籌備處免付租金期間內，上訴人原無法取得租金收入，然在該段期間內，被上訴人仍按月給付上訴人104萬1,863元，共計給付416萬7,452元（計算式：1,041,863元x4＝4,167,452元），亦即上訴人基於同一原因事實受有損害，並受有利益，是被上訴人抗辯上訴人得請求賠償之金額，應扣除4個月免租金期間受領之利益416萬7,452元（見本院更字卷第436頁），即屬有據。另查，兩造租約第4 條約定：「乙方（即被上訴人）應於訂約時，提出壹佰捌拾玖萬元整（已付）之即期支票作為押租保證金，本押租金甲方（即上訴人）應於乙方終止租約騰空所有物後七日內無息退還押租保證金予乙方。」、第16條第1 款約定：「租約屆滿且雙方未續訂租約時，乙方應即返還租賃標的物予甲方，甲方應按本合約第四條規定無息退還保證金予乙方。」等語（見原審卷一第15、17頁），顯見押租保證金之給付係為擔保租約屆滿後承租人返還租賃標的物義務之履行，而兩造間就系爭建物之租賃關係已因租期屆滿而消滅，被上訴人並已於104 年6 月6 日將系爭建物騰空返還上訴人，依兩造租約第4 條約定，上訴人至遲應於104 年6 月13日返還押租保證金189 萬元予被上訴人，而上訴人迄未返還，則被上訴人依前開約定請求上訴人返還押租保證金189 萬元，自屬有據；又被上訴人業於104 年6 月6 日遷讓返還系爭建物，然被上訴人已於104 年5 月15日給付104 年5 月15日起至104年6月14日止之租金，有台北富邦銀行台幣付款交易資料在卷可稽（見原審卷二第42頁），則上訴人受領104 年6 月7 日起至同年月14日止之租金27萬7,830 元，即屬無法律上之原因而受有利益，並致被上訴人有損害，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還上開溢付之租金，亦屬有據。再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以

其債務，與他方之債務，互為抵銷；又抵銷，應以意思表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334 條第1 項前段、第335 條第1 項分別定有明文。依前所述，上訴人得請求被上訴人賠償租金差額損失1,567萬1,472元，被上訴人則得請求上訴人返還216萬7,830元（含押租保證金189萬元、溢付租金27萬7,830 元），堪認兩造互負債務，並均屆清償期，被上訴人並已於本院審理中為抵銷之意思表示（見本院更字卷第61頁），且兩造對於上開損益相抵之416萬7,452元、抵銷之216萬7,830元，均認應依附表1編號順序自利息起算日較早部分開始依順序往下扣抵（見本院更字卷第436頁），經計算後，上訴人得依兩造租約第9條第2項後段請求被上訴人賠償之金額即為933萬6,190元（計算式：1,567萬1,472元- 416萬7,452元- 216萬7,830元＝933萬6,190元），各期金額則如附表1丙欄所示。

⑨末查，上訴人主張本項請求應按其各期得請求之金額自附表1丁欄所示利息起算日分別起算遲延利息，被上訴人對此亦無意見（見本院重上字卷一第98頁、卷二第310頁反面，更字卷第435頁），則上訴人主張依兩造租約第9條第2項後段約定，被上訴人於租期屆滿不交還房屋時，應賠償損害為據，請求被上訴人給付933萬6,190元，及各按附表1丙欄所示金額自丁欄所示利息起算日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據；逾此範圍之請求則無理由，不應准許。又上訴人另依民法第179 條、第184 條第1 項前段、第227 條第1 項、第231 條規定所為請求，無從使上訴人受更有利之判決，本院即無庸再予審究。

2.上訴人得依兩造租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給付違約金150萬元，及自105年12月25日起之利息：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。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，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。而懲罰性違約金係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，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院107年度台上字第1278號判決意旨參照）。

⑵上訴人主張被上訴人於租賃期滿後，於102 年2 月15日起至104 年6 月6 日止，未依約返還租賃物，其得依兩造租約第9 條第2 項前段約定，以平均日租金0.5 倍計算，請求被上訴人給付懲罰性違約金1,462 萬0,811 元；被上訴人對於上訴人計算之數額雖不爭執（見本院更字卷第61頁），但辯稱伊未返還系爭建物係因行使優先承租權所致，不可歸責於伊，且上訴人之租金損失已獲得填補而無損失，上訴人請求之違約金過高，應予酌減。經查，兩造租約第19條第1項確已明文約定上訴人如欲繼續出租標的物時，被上訴人有優先承租之權利，兩造約定之租賃期間雖於102年2月14日屆滿，惟租期屆滿後，兩造仍持續就被上訴人得否以小天租約相同條件優先承租乙事進行協商，被上訴人於前案審理中亦一再抗辯其已合法行使優先承租權，並依兩造原定租金104萬1,863元按月給付上訴人等情，業經本院認定如前；而前案二審係於104年5月20日宣判（見本院更字卷第133至144頁），被上訴人未提起三審上訴，即於104年6月6日遷讓返還系爭建物予上訴人；綜合上情以觀，可知被上訴人應係因主觀上認其已合法行使優先承租權，始未於系爭協議所定租期屆滿時搬遷，且仍依兩造租約所定租金按月繳款予上訴人，並於前案事實審調查審認其未合法行使優先承租權後，在二審判決

後未及1個月之時間內，即遷讓返還系爭建物；參以兩造對於上訴人與小天公司籌備處間約定之承租條件、承租範圍為何，迄至本院審理中仍爭執甚烈，可知被上訴人得否行使優先承租權，確需經法院詳為調查始能確定。本院審酌被上訴人係在104年6月6日遷讓返還系爭建物，距前案二審判決日期104年5月20日間隔約17日，兩造租約原訂租金為104萬1,863元，以及102年2月15日起迄至前案二審104年5月20日宣判此段期間內，被上訴人未依約交還系爭建物係因兩造對於被上訴人得否優先承租有所爭執所致，尚難認被上訴人係惡意違約占用系爭建物，且上訴人已請求被上訴人賠償因遲延遷讓返還系爭建物所受租金差額之損害，並自承除租金差額損失外，並未受有其他損害（見本院更字卷第436頁），暨社會經濟狀況等一切情狀，認於被上訴人違約之情狀非重，且上訴人已另行請求債務不履行之損害賠償情況下，如依上訴人之主張按日以租金0.5倍計算被上訴人應給付之懲罰性違約金，實屬過高，有失公允，是上訴人得請求之懲罰性違約金，本院認應酌減為150萬元，方屬適當。又上訴人主張被上訴人應自105年12月25日起給付遲延利息，被上訴人對此亦不爭執（見本院重上字卷一第98頁、卷二第310頁反面，更字卷第435頁），則上訴人依兩造租約第9條第2項前段之規定請求被上訴人給付懲罰性違約金150萬元，及自105年12月25日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求則屬無據。

㈡反訴部分：

被上訴人得依兩造租約第4 條之約定請求上訴人返還押租保證金189 萬元，並得依民法第179條之規定請求上訴人返還溢付之租金27萬7,830元，業經本院認定如前；惟上開反訴請求有理由部分，經被上訴人以之與本訴上訴人得請求之租金損失相互抵銷後，已無餘額，被上訴人自無權再請求上訴人給付。

五、綜上所述，本件本訴部分，上訴人依兩造租約第9 條第2項

後段約定，請求被上訴人賠償租金差額損害合計933萬6,190元，及各按附表1丙欄所示金額自丁欄所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由；逾前開範圍之請求，則屬無據。反訴部分，被上訴人依兩造租約第4 條、民法第179 條規定各請求上訴人返還押租保證金189 萬元、溢付租金27萬7,830 元，經抵銷後，已無從准許。從而，原審就上訴人之本訴請求（除確定部分外），就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，自有未洽，上訴意旨求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示；至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審為其敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法尚無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。另上訴人追加之訴依兩造租約第9 條第2 項前段約定，請求被上訴人給付違約金150萬元，及自105 年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求則無理由，應予駁回。反訴部分，原審判命上訴人給付216 萬7,830 元本息，並為准、免假執行之宣告，亦有可議，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第3項所示。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上訴人追加之訴敗訴部分，其假執行之聲請即失所據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第79條、第463 條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　黃書苑

法　官　陳蒨儀

附表1：上訴人請求之租金損失計算表

欄位	甲		乙	丙	丁
編號	上訴人請求之租金差額損失（計算方式如備註）	租金差額計算期間	本院認定上訴人主張之租金差額損失有理由數額	經被上訴人為抵銷及損益相抵後，上訴人得請求之租金差額損失數額	利息起算日
1	105萬8,137元	102年6月15日至102年7月14日	0	0	102年7月15日
2	105萬8,137元	102年7月15日至102年8月14日	0	0	102年8月15日
3	105萬8,137元	102年8月15日至102年9月14日	14萬9,489元（即102年9月9日起至102年9月14日止，共計6日，747,447×6/30＝149,489）	0	102年9月15日
4	105萬8,137元	102年9月15日至102年10月14日	74萬7,447元	0	102年10月15日
5	105萬8,137元	102年10月15日至102年11月14日	74萬7,447元	0	102年11月15日
6	105萬8,137元	102年11月15日至102年12月14日	74萬7,447元	0	102年12月15日
7	105萬8,137元	102年12月15日至103年1月14日	74萬7,447元	0	103年1月15日
8	105萬8,137元	103年1月15日至103年2月14日	74萬7,447元	0	103年2月15日
9	105萬8,137元	103年2月15日至103年3月14日	74萬7,447元	0	103年3月15日
10	105萬8,137元	103年3月15日至103年4月14日	74萬7,447元	0	103年4月15日
11	105萬8,137元	103年4月15日至103年5月14日	74萬7,447元	0	103年5月15日
12	105萬8,137元	103年5月15日至103年6月14日	74萬7,447元	54萬1,230元	103年6月15日

13	105萬8,137元	103年6月15日至103年7月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年7月15日
14	105萬8,137元	103年7月15日至103年8月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年8月15日
15	105萬8,137元	103年8月15日至103年9月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年9月15日
16	105萬8,137元	103年9月15日至103年10月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年10月15日
17	105萬8,137元	103年10月15日至103年11月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年11月15日
18	105萬8,137元	103年11月15日至103年12月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	103年12月15日
19	105萬8,137元	103年12月15日至104年1月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	104年1月15日
20	105萬8,137元	104年1月15日至104年2月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	104年2月15日
21	105萬8,137元	104年2月15日至104年3月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	104年3月15日
22	105萬8,137元	104年3月15日至104年4月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	104年4月15日
23	105萬8,137元	104年4月15日至104年5月14日	74萬7,447元	74萬7,447元	104年5月15日
24	77萬5,967元	104年5月15日至104年6月6日	57萬3,043元（即104年5月15日起至104年6月6日止，共計23日，747,447×23/30＝573,043）	57萬3,043元	104年6月7日
合計	2,511萬3,118元		1,567萬1,472元	933萬6,190元	

【備註】上訴人主張之租金差額計算式為：240萬元（小天租約約定之每月租金）-104萬1,863元（被上訴人按系爭協議每月給付金額）-30萬元（上訴人另行出租停車場按月取得之租金）＝105萬8,137元。

附表2：本件所涉各租賃標的物謄本登記之面積

	門牌號碼	建物建號/土地地號	建物總面積/土地面積（單位：平方公尺）	證據出處

1	臺北市○○區○○路000號	○○區○○段0小段0000建號	213.08	原審卷二第15頁
2	同路000號0樓	同小段0000建號	120.51	原審卷二第17頁
3	同路000號0樓	同小段0000建號	二層：1,086.23 三層：1,086.23 四層：1,086.23 電梯樓梯間：652.05 總面積：3,910.74 附屬建物陽臺：29.46	原審卷二第25頁
4	同路000巷0號	同小段0000建號	120.51	原審卷二第19頁
5	同路000巷0號	同小段0000建號	230.82	原審卷二第21頁
6	同路000巷0號	同小段0000建號	總面積：82.24 附屬建物陽臺：1.35	原審卷二第23頁
7	停車場	○○區○○段0小段000地號土地	742	原審卷二第30頁、重上字卷一第200至208頁
8	停車場	同小段000地號土地部分	總面積：2,184（承租範圍僅870.6）	原審卷二第14、31頁
合　計			編號1至8面積共計6,321.31平方公尺（計入附屬建物陽臺、電梯樓梯間總面積），扣除編號7、8土地，編號1至6建物面積為4,708.71平方公尺	

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日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日

書記官　葉國乾

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。