

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第444號

上訴人 兆明實業股份有限公司

法定代理人 郭兆東

訴訟代理人 劉立鳳律師

複代理人 劉樹志律師

上訴人 富圓采科技股份有限公司

法定代理人 郭莉莉

訴訟代理人 張藝騰律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於中華民國109年3月30日臺灣桃園地方法院第一審判決（107年度訴字第1199號）各自提起上訴，本院於109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人兆明實業股份有限公司（下稱兆明公司）主張：上訴人富圓采科技股份有限公司（原名鑫晶鑽科技股份有限公司，下稱富圓采公司）於民國102年11月29日向伊承租門牌桃園市○○區○○路000號及968之1號建物旁之空地（面積合計約93.6坪，下稱系爭空地）、門牌桃園市○○區○○路000○0號地下室（含公設及1樓通道，面積約192坪，下稱系爭地下室）、門牌同上路968號建物（面積約534坪，下稱系爭廠房，與系爭空地及系爭地下室合稱系爭租賃物），兩造簽訂經公證租期屆至未返還租賃物，願逕受強制執行之3份租賃契約（下合稱系爭租約），約定每月租金依序為新臺幣（下同）1萬4,000元、9萬元及28萬元，租期均自102年12月1日起至104年11月30日止。詎富圓采公司於租期屆滿後，拒

01 不返還系爭租賃物，伊於105年1月7日、同年月29日函催，
02 未獲置理，聲請原法院105年度司執字第33642號強制執行事
03 件，嗣兩造於105年5月28日簽訂協議書，約定伊先行撤回強
04 制執行程序後，富圓采公司應於105年6月30日前將系爭租賃
05 物修繕完成並點交予伊，惟遲至105年7月11日始返還系爭租
06 賃物。伊得依系爭租約第8條第3項約定沒收保證金157萬6,0
07 00元（下稱系爭保證金），並依同條第2、3項約定，求為命
08 富圓采公司給付自104年11月30日起至105年7月11日止，按
09 日租金2倍計算懲罰性違約金565萬7,600元（〈1萬4,000元
10 +9萬元+28萬元〉×〈7+11/30〉×2=565萬7,600元），暨
11 回復原狀費用203萬2,740元，及加計自105年6月29日起算之
12 法定遲延利息（原審就上開部分判命富圓采公司應給付兆明
13 公司回復原狀費用203萬2,740元及自105年6月30日起至清償
14 日止，按年息百分之5計算之利息，暨違約金84萬8,640元，
15 兩造各就敗訴部分聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，
16 不另贅述）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴
17 及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)富圓采公司應再給付兆明
18 公司480萬8,960元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。答辯聲
19 明：富圓采公司之上訴駁回。

20 二、富圓采公司則以：兆明公司係以伊未依約回復原狀以返還系
21 爭租賃物，依系爭租約第8條第3項約定，僅得沒收伊依第4
22 條約定所交付之系爭保證金作為違約賠償，不得再以系爭租
23 約第8條第2項約定請求伊給付違約金。又兆明公司得以伊未
24 回復原狀沒收系爭保證金，可認兩造已預先約定回復原狀費
25 用；縱兆明公司得請求違約金及回復原狀費用，亦應扣除其
26 已沒收之系爭保證金。系爭租賃物老舊殘破，經濟價值低，
27 兆明公司亦獲有相當於租金之不當得利，且未舉證受有何損
28 害，其請求之違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。上訴
29 聲明：(一)原判決（除確定部分外）不利富圓采公司部分廢
30 棄。(二)上開廢棄部分，兆明公司於第一審之訴及假執行之聲
31 請均駁回。答辯聲明：兆明公司之上訴駁回。

01 三、查富圓采公司向兆明公司承租系爭租賃物，約定系爭廠房、
02 系爭地下室及系爭空地之租金依序為每月28萬元、9萬元及1
03 萬4,000元，約定租期均自102年12月1日至104年11月30日
04 止，系爭租約之保證金共157萬6,000元（5萬6,000元+40萬
05 元+112萬元=157萬6,000元）；系爭租約經原法院所屬民間
06 公證人古瑞玉事務所公證（102年度桃院民公瑞字第10547、
07 10548、10549號公證書，下合稱系爭公證書），有系爭租約
08 附卷可稽（見原審卷一第28至55頁）。兆明公司主張富圓采
09 公司未於105年6月30日前將系爭租賃物修繕完成並點交，伊
10 得依系爭租約第8條第2項、第3項約定，請求富圓采公司給
11 付懲罰性違約金565萬7,600元，暨回復原狀費用203萬2,740
12 元本息，為富圓采公司所否認，並以前揭情詞置辯，經本院
13 於109年10月28日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院
14 卷第130頁，並依本院論述之妥適而調整其順序及內容）：

15 (一)兆明公司沒收系爭保證金後，得否再請求富圓采公司給付按
16 日租金2倍計算之懲罰性違約金及回復原狀費用203萬2,740
17 元？

18 (二)如兆明公司得請求懲罰性違約金及回復原狀費用，則應否扣
19 除系爭保證金？

20 四、茲論述如下：

21 (一)關於兆明公司得否請求懲罰性違約金及回復原狀費用之爭
22 執：

23 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
24 第252條定有明文。至於違約金有無過高，應以債務人若
25 能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦
26 即應以債權人因債務人違約而遭受之損害及所失利益為標
27 準；而是否相當，即須依一般客觀事實、社會經濟狀況及
28 當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且上開核減，不
29 因懲罰性違約金或損害賠償預定違約金而異。依系爭契約
30 第8條第2項約定，富圓采公司於租約終止或租期屆滿
31 後，不交還系爭租賃物者，自租約終止或租期屆滿之翌日

起，應支付按日租金3倍計算之懲罰性違約金（見原審卷一第34頁）。查系爭租約於104年11月30日屆滿而終止，富圓采公司於105年7月11日始將系爭租賃物返還兆明公司，為兩造所不爭執（見本院卷第128頁），是兆明公司依系爭租約第8條第2項約定，請求富圓采公司給付自104年12月1日（誤載為同年11月30日）起至105年7月11日止，按日租金2倍計算之懲罰性違約金565萬7,600元（ $\langle 1萬4,000元 + 9萬元 + 28萬元 \rangle \times \langle 7 + 11/30 \rangle \times 2 = 565萬7,600元$ ），雖屬有據，惟經審酌懲罰性違約金之目的在於督促當事人履約及填補相對人所受之一切損害等一切狀況以為衡平。富圓采公司遲延交還系爭租賃物，造成兆明公司待租期間增長，而減損租金收入，但兆明公司業向富圓采公司請求返還租約期滿後無權占有系爭租賃物相當於租金之不當得利282萬8,800元（此部分業經原判決確定），其再請求每日租金2倍計算共565萬7,600元之懲罰性違約金顯有過高。爰審酌上開客觀事實、社會經濟狀況及兆明公司所受損害等一切情況，認應核減至每月按租金30%即11萬5,200元（ $\langle 1萬4,000元 + 9萬元 + 28萬元 \rangle \times 0.3 = 11萬5,200元$ ）為適當。從而，兆明公司請求自104年12月1日起至105年7月11日止之違約金數額為84萬8,640元（ $\langle 1萬4,000元 + 9萬元 + 28萬元 \rangle \times \langle 7 + 11/30 \rangle \times 0.3 = 84萬8,640元$ ）為適當；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。是兆明公司主張上開比例之核減不當，應按每日租金2倍計算之違約金云云；及富圓采公司抗辯違約金應核減至零云云，均不可採。

2. 依系爭租約第4條第2項、第3項、第5條第2項、第4項約定：富圓采公司應於租期屆滿或租約終止時，將系爭租賃物回復原狀並遷空返還兆明公司，依契約履行各項應盡義務後，兆明公司無息返還保證金予富圓采公司，富圓采公司不得用以抵償租金；租約期滿時，富圓采公司應將系爭租賃物回復原狀遷空返還兆明公司；富圓采公司就承租土

地增設建物，於租賃屆滿或終止時，無條件拆除回復原狀，若兆明公司同意得不回復原狀，富圓采公司得以變更後之現狀交還兆明公司，富圓采公司不得請求任何補償或費用（見原審卷一第28至55頁）。兩造不爭執系爭租約於104年11月30日租期屆滿（見本院卷第128頁），則富圓采公司負有依前揭約定於104年11月30日租期屆滿前返還系爭租賃物及回復原狀義務。又依系爭租約第8條第3項約定，富圓采公司若違反系爭租約第5條第2項、第4項履行回復原狀義務，經兆明公司限期催告仍不履行，除前開違約金之規定外，兆明公司得沒收系爭保證金，並請求代為回復原狀所支出一切費用（見原審卷一第28至55頁），富圓采公司於104年11月30日租賃期間屆滿時，仍未回復原狀及返還系爭租賃物，經兆明公司於105年1月7日定期函催及於同年月29日依系爭租約第8條第3項約定沒收系爭保證金（見原審卷一第65至76頁）；富圓采公司仍拒不返還，兆明公司乃聲請強制執行（案列：原法院105年度司執字第33642號、新竹地院105年度司執助字第645號、臺北地院105年度司執助字第3663號），嗣兩造於同年5月28日協議：兆明公司先行撤回強制執行；富圓采公司於105年6月30日前修繕系爭租賃物，回復原狀後返還系爭租賃物，否則兆明公司仍得依系爭租約請求強制執行及給付相當於租金不當得利及懲罰性違約金（見原審卷一第56至57頁之105年5月28日協議書），顯見富圓采公司迨至同年5月28日尚未回復原狀返還系爭租賃物。

3. 兩造於105年6月28日就回復原狀之項目及方式達成協議，依兩造召開之廠房回復原狀作業協商會議內容：關於回復原狀範圍，兩造達成下列五項結論：1. 排水溝、集水槽（陰井）抹平（含回復磨石子）總價20萬元（含稅）由富圓采公司付款予兆明公司自行回復原狀；2. 既有廠房隔間拆除費用34萬1,250元（含稅）由富圓采公司付款予兆明公司自行回復原狀；3. 既有廠房鐵皮屋修繕工程扣除已回

01 復原狀部分，總價63萬3,990元（含稅）由富圓采公司付
02 款予兆明公司自行回復原狀；4.既有廠房EPOXY及PU地板
03 剔除工程總價51萬4,500元（含稅），加上1樓員工休息
04 室PVC地板剔除費用確認後，由富圓采公司付款予兆明公
05 司自行回復原狀；5.廠房內外排水溝（含天溝）清理、廢
06 水區（內、外）污水處理槽敲除（地面受損修復整平）、
07 前棟2F頂機座敲除（冰水機機座待議，地面受損要修復整
08 平）、廠內通道回復原狀、消防系統回復原狀、廠區空地
09 堆置之廢棄物清空（地面螺絲及鐵釘以磁鐵清除乾淨）等
10 作業由富圓采公司自行負責（見原審卷二第40頁）。又證
11 人即富圓采公司廠務工程師徐肇君證稱：伊於105年6月間
12 開始代理富圓采公司跟包商討論如何配合兆明公司完成後
13 續修繕；伊有出席105年6月28日廠房回復原狀協商會議，
14 因先前修繕達不到兆明公司要求，故最後想以金錢方式解
15 決；協商會議紀錄總共五點，均由兆明公司提出，第一項
16 至第四項以金錢方式處理，第五項工作內容較單純，由富
17 圓采公司處理；伊去廠房時有跟兆明公司員工拿大門的鑰
18 匙，於105年7月初離開最後一天，有將鑰匙還給兆明公司
19 員工林雯琪等語（見原審卷一第274至278頁），可見證人
20 徐肇君於105年6、7月間尚進出系爭租賃物處理回復原狀
21 事宜，兩造達成協議即依協商紀錄第一至四項富圓采公司
22 支付費用共168萬9,740元（20萬元+34萬1,250元+63萬
23 3,990元+51萬4,500元=168萬9,740元）予兆明公司，第
24 五項部分依據前開協議雖由富圓采公司施作，惟兩造於原
25 審審理時合意改由富圓采公司支付費用予兆明公司，此部
26 分具體內容及費用，經原審委請傳亞營造有限公司進行估
27 價結果認為回復原狀費用總計為34萬3,000元（6萬元+1
28 萬元+14萬0,667元+5萬元+5萬元+1萬2,000元+4,000
29 元=32萬6,667元，32萬6,667元+〈32萬6,667元×5%〉
30 =34萬3,000元），有報價單附卷可稽（見原審卷二第190
31 頁、第212頁），且為兩造所不爭執（見原審卷二第233

頁、第246頁、第260頁、第264頁、第267頁、第273至274
頁）。從而，兆明公司主張富圓采公司於租約屆滿後，違
反回復原狀義務，依系爭契約第8條第3項約定，請求富圓
采公司給付回復原狀之費用203萬2,740元（168萬9,740元
＋34萬3,000元＝203萬2,740元）等語，應屬有據。

(二)關於應否扣除系爭保證金之爭執：

1. 兆明公司得依系爭租約第8條第2項約定，以富圓采公司於
租期屆滿後未交還系爭租賃物為由，請求富圓采公司給付
違約金84萬8,640元，已如前述。又富圓采公司若違反履
行回復原狀義務，經兆明公司限期催告仍不履行，除前開
違約金之規定外，兆明公司得沒收系爭保證金，並請求代
為回復原狀所支出一切費用，為系爭租約第8條第3項所明
定。可見富圓采公司違反回復原狀義務，經兆明公司限期
催告仍不履行，兆明公司除得沒收系爭保證金外，尚得請
求給付代為回復原狀之費用。本件富圓采公司於租賃期間
屆滿時，仍未回復原狀及返還系爭租賃物，經兆明公司定
期函催後仍拒不履行，而依系爭租約第8條第3項約定沒收
系爭保證金，已如前述，且為富圓采公司所不爭執（見本
院卷第216頁）。是富圓采公司抗辯兆明公司依系爭租約
第8條第3項約定，僅得沒收系爭保證金作為違約賠償，不
得再以系爭租約第8條第2項約定請求伊給付違約金，及如
兆明公司得依系爭租約第8條第2項約定請求違約金，亦應
扣除系爭保證金云云，均不可採。

2. 依系爭契約第8條第3項明定富圓采公司違反回復原狀之義
務，兆明公司得沒收系爭保證金，並得請求賠償回復原狀
費用，且富圓采公司不爭執兆明公司所沒收之系爭保證金
為懲罰性違約金，核與系爭租約有關回復原狀費用之性質
不同。是富圓采公司抗辯兆明公司已沒收系爭保證金，不
得再請求伊給付回復原狀費用或上開回復原狀費用應扣除
系爭保證金云云，亦無可採。

五、綜上所述，兆明公司依系爭租約第8條第2項、第3項約定，

01 請求富圓采公司給付違約金84萬8,640元，及回復原狀費用2
02 03萬2,740元，暨均自105年6月30日至清償日止，按年息5
03 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
04 無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分為富圓采公司敗
05 訴之判決，並為准免假執行之宣告，及就上開不應准許部
06 分，駁回兆明公司之請求及假執行之聲請，均無不合。兩造
07 上訴意旨分別指摘原判決對其不利部分不當，求予廢棄改
08 判，均無理由，應駁回其上訴。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
10 決結果無影響，爰不予論述，併此敘明。

11 七、據上論結，本件兩造上訴均為無理由。爰判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日
13 民事第七庭

14 審判長法 官 李昆霖

15 法 官 譚德周

16 法 官 王育珍

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 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
22 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
23 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
24 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日

26 書記官 簡曉君

27 附註：

28 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

29 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

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 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
- 03 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
- 04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。