臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第138號

上　訴　人　棉花田生機園地股份有限公司
法定代理人　路孔明
訴訟代理人　郭靜樺
　　蔡宜臻律師
複　代理人　宋思凡律師
被　上訴人　華菱電氣企業股份有限公司
法定代理人　劉盛耀
訴訟代理人　劉新怡
　　黃德賢律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國109年12月15日臺灣臺北地方法院109年度訴字第6093號第一審判決提起上訴，本院於民國110年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決除變更前訴訟部分外，關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、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。

三、被上訴人之變更之訴駁回。

四、第一審訴訟費用關於廢棄部分、第二審訴訟費用關於上訴(除變更前訴訟外)及變更之訴部分，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人於原審主張兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），上訴人於租賃期間屆滿後未按期交還門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1至3樓建物及汽車停車位17個（下合稱系爭租賃物），依系爭租約第7條第2項違約金之約定，請求上訴人給付相當2倍

租金之違約金新臺幣(下同)1,145,806元（計算式：572,903元x2）及法定遲延利息，嗣於本院審理中，將上開違約金金額其中572,903元變更請求權基礎為民法第179條前段，經上訴人同意（本院卷第261頁），合與上開規定，應予准許。

二、次按所謂訴之變更，係指原告於起訴後提起新訴以代替原訴而言。原判決判准被上訴人請求之違約金1,145,806元，其中違約金572,903元部分經訴之變更後，失其效力，僅剩572,903元部分為有理由，再與原判決認定以上訴人之480,000元債權互為抵銷後，原判決主文第一項命上訴人給付逾92,903元本息部分（572,903元-480,000元）失其效力（本院卷第261頁），非本件裁判之範圍，下不贅述。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：上訴人於民國（下同）105年12月9日向伊承租系爭租賃物，作為倉庫及物流中心使用，約定租賃期間自105年7月1日起至108年12月31日止，月租24萬元，並簽訂系爭租約且經公證。惟租期屆滿後，上訴人拒不搬遷，伊執系爭租約及公證書，向臺灣臺北地方法院聲請強制執行，經該院民事執行處（下稱北院執行處）於109年3月12日完成系爭租賃物點交，上訴人遲至109年3月12日始交還系爭租賃物，爰依系爭租約第7條第2項約定，請求上訴人應給付109年1月1日起至同年3月12日止，相當於租金之違約金572,903元【24萬元x（2+12/31），下同】，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依民法第179條前段規定請求上訴人應給付109年1月1日起至同年3月12日止，因占有系爭租賃物所獲取相當於租金之不當得利572,903元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審就上開請求違約金部分，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即命上訴人給付被上訴人92,903元本息（572,903元-480,000元），駁回被上訴人其餘之訴，上訴人對其敗訴部分聲明不服，提起上訴，被上訴人則答辯聲明求為判決：上訴駁回，並為前開程序事項壹之一、

所示之變更之訴，聲明求為判決：上訴人應給付被上訴人572,903元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：伊於108年3月間由展店組主任即訴外人楊博丞與被上訴人代理人暨經理即訴外人劉新怡聯繫討論系爭租賃物續租事宜，經兩造磋商，於108年12月13日達成月租338,520元（含稅）方案續租，並相約同年月19日簽約及辦理公證事項，被上訴人卻於同月16日反悔，提高為月租400,000元（未稅），又於同月30日寄發存證信函表示調整為月租380,000元，且須於翌日前完成簽約，時間緊迫致未能完成書面簽約，伊也無法即時覓得他處搬遷，只好於109年1月22日向被上訴人表示願意接受月租380,000元方案，被上訴人則於同年2月4日再次變更續約條件，致兩造未能完成書面簽約，伊搬遷時程因此受到拖延，是被上訴人請求違約金及不當得利違反誠信原則，且係以不正當方法促使系爭契約第7條第2項之條件成就，依民法第101條第2項規定，自應視為條件不成就，伊實不負給付違約金及不當得利之義務。又伊已於109年2月21日將系爭租賃物騰空，兩造約定於同年月24日點交，被上訴人卻拒絕受領，依民法第234條規定，伊自109年2月24日至同年3月12日止不負遲延責任。伊逾期交還系爭租賃物，係因可歸責於被上訴人之事由所致，且被上訴人除受相當於租金之損害外，實際上應無其他損害，違約金過高，應予酌減。並依系爭租約第4條第2項約定，以尚未退還予伊之保證金48萬元與被上訴人之違約金債權互為抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：㈠原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，均廢棄。㈡、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷第181至183頁）：

㈠、兩造於105年12月9日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭租賃物作為物流倉儲使用，約定租期自105年7月1日起至108年12月31日止，月租24萬元，且租約經公證（原審

卷第25至38頁）。

㈡、上訴人展店組主任楊博丞與被上訴人代理人暨經理劉新怡於108年11月間以LINE通訊軟體陸續討論系爭租約之續租租金事項，被上訴人於108年11月18日提出系爭租賃物每月租金322,400元（未稅）之租賃條件（原審卷第141至150頁）。

㈢、楊博丞於108年12月10日以Line通訊軟體回覆劉新怡：「已和公司極力爭取你們要求的價格合計：322,400元（未稅），但要求你們務必把車棚及屋內漏水及外顯危險的部分處理好」，並傳送續約租約內容予劉新怡，經雙方磋商，以每月租金338,520元（含稅）為租賃條件，劉新怡於108年12月13日回覆：「契約內容公司同意，謝謝」（原審卷第149至163頁）。

㈣、兩造於108年12月10日約定於108年12月19日下午進行租約續約簽約及公證事項（原審卷第151頁）。

㈤、劉新怡於108年12月16日以LINE通訊軟體向楊博丞表示：「聽聞貴公司向華屋公司租金並非如台端所示的24萬元，覺得有受騙的感覺，因而決定租金改為40萬元（未稅）。特此通知」（原審卷第165頁）。

㈥、劉新怡於108年12月19日以LINE通訊軟體向楊博丞表示：「如果你們不續租，那就期滿搬遷，後續公司就委請律師辦理。如果要續租，就依40萬元（未稅/月）」（原審卷第169頁）。

㈦、被上訴人委請黃德賢律師於108年12月30日，以台北中山郵局1416號存證信函通知上訴人，表示：被上訴人董事會決議將租金調整為每月38萬元，若上訴人同意此租金條件，於12月31日前通知劉新怡並簽約，逾期視為無合意前揭租金條件，被上訴人到期將不再續租，並以本存證信為遷讓房屋之通知等語（原審卷第171至174頁）。

㈧、被上訴人以系爭租約及公證書為執行名義，於109年1月8日向北院執行處聲請強制執行，該執行處於109年2月7日以北院忠109司執卯字第3843號函通知兩造，定於109年3月12日

上午10時履勘現場（原審卷第51、53頁）。

㈨、楊博丞於109年2月21日以whatsApp通訊軟體向劉新怡表示：「我們今天已經把廠房騰空，請問您是否能至深坑點交。」（原審卷第179頁）。

㈩、楊博丞於109年2月21日致電劉新怡，雙方相約109年2月24日下午3點至現場點交（原審卷第199至201頁）　。

㈩一、上訴人於109年2月25日向北院執行處陳報：已於2月21日遷讓系爭租賃物完成，檢附遷讓完成之照片影本（原審卷第55至57頁）。

㈩二、被上訴人依北院執行處109年2月26日函文通知，於109年3月3日陳報：債務人（即本件上訴人）固向鈞院陳報已於109年2月21日遷讓完成，是否實情不得而知，債權人（即被上訴人）為免執行人未到場前發生糾紛，遵照鈞院執行命令，配合109年3月12日執行點交等語（原審卷第59至63頁）。

㈩三、北院執行處於109年3月12日會同兩造至現場履勘，經兩造確認已搬遷完畢，上訴人並於該日交付鑰匙予被上訴人。

㈩四、上訴人於109年5月22日給付被上訴人執行費用230,400元（原審卷第291頁）。

四、被上訴人主張上訴人逾期交還系爭租賃物，依系爭租約第7條第2項約定，請求上訴人給付相當租金之違約金572,903元本息，再依民法第179條前段規定請求上訴人給付相當租金之不當得利572,903元本息，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠、上訴人主張兩造約定109年2月24日點交系爭租賃物，被上訴人拒絕受領，依民法第230條、第234條規定，伊自109年2月24日至3月12日止不負遲延責任及違約金責任等語，是否有據？

1.按系爭租約第7條第2項約定：「乙方於本契約租賃期滿或終止之日而不將房屋騰空遷讓交還者，乙方應按月給付相當於租金兩倍之違約金，直至乙方將房屋騰空遷讓交還為止」、第9條第7項約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂

新書面契約，視為不再續租」，足見系爭租約之租期屆滿而兩造未另訂新的書面租約，則上訴人應遷讓交還系爭租賃物，如逾期遷讓交還，則應給付違約金予被上訴人。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第234條、第235條分別定有明文。

2.依上開三之㈠、㈨、㈩、㈪、㈫、㈬所示，及上訴人於109年2月25日向北院執行處遞送之陳報狀及系爭租賃物109年2月21日騰空照片影本（原審卷第55至57頁、本院卷第245至252頁），可見系爭租約之租期於108年12月31日屆滿，兩造未再簽立書面租約續約，上訴人於109年2月21日已將系爭租賃物騰空，並通知被上訴人準備返還系爭租賃物，經兩造相約於109年2月24日至現場進行點交，上訴人再於109年2月25日向北院執行處陳報系爭租賃物於109年2月21日騰空一情及照片，然被上訴人於109年2月24日拒絕出面與上訴人進行點交（本院卷第119頁），堪認被上訴人拒絕受領上訴人已騰空之系爭租賃物，揆諸前開條文規定，被上訴人自109年2月24日起應負受領遲延責任，上訴人未能完成點交，既可歸責於被上訴人，上訴人自不負遲延責任，是被上訴人不得請求上訴人給付自109年2月24日起至3月12日止之違約金。

㈡、上訴人主張被上訴人依系爭契約第7條第2項約定請求伊給付違約金，違反誠信原則，被上訴人不得請求違約金等語，是否有據？

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷

時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號民事判決意旨同此見解）。

2.依前開三之㈡至㈥所示，兩造於108年11月至12月間持續商議系爭租賃物屆滿後之續約條件，經兩造於108年12月13日就月租金為338,520元（含稅）、租賃期間為109年1月1日起至111年12月31日止之續約條件達成合致，且經上訴人以Line通訊軟體傳送該續約條件之新版租約予被上訴人，並相約於108年12月19日下午簽立該新版租約及辦理公證事項，惟被上訴人於108年12月16日向上訴人表示拒絕接受上開續約條件，另提出月租金40萬元之續租條件，此有上開新版租約影本可佐（本院卷第241至244頁、原審卷第161至163頁），堪認兩造於108年12月13日已口頭商定由上訴人自109年1月起以月租金338,520元繼續承租系爭租賃物，但被上訴人於108年12月16日反悔並提出月租金40萬元之續租條件，致兩造未能於108年12月19日依系爭租約第9條第7項約定簽立新的書面租約，上訴人抗辯其因上開商議過程及議定之結果，正當信賴被上訴人會配合完成續約手續，其無須於108年12月31日租期屆滿時騰空返還系爭租賃物，故未尋覓其他租賃處所以及時搬遷，迄108年12月16日被上訴人片面推翻原商定之條件，伊始準備搬遷事宜，因而耽誤騰空返還系爭租賃物之時程，被上訴人行使權利違反誠信原則等語，當屬可採。

3.又審酌系爭租約第9條第4項約定，契約租賃期限未滿，一方擬提前終止本合約時，應預先於終止前2個月以書面通知他方，並應賠償他方相當於2個月租金額之懲罰性違約金（原審卷第29頁），有考量騰空搬遷耗時之因素在內，及系爭租賃物係作為上訴人之倉庫及物流中心使用，平時擺放大量之物品，搬遷清空不易，此有系爭租賃物騰空前之照片可證（本院第239至240頁），並參以上訴人自認其所需搬遷時間為1個月（本院卷第185頁），堪認上訴人合理之搬遷時間應

自108年12月16日起算1個月，即至109年1月15日止。從而，被上訴人依系爭租約第7條第2項約定，固得請求上訴人給付109年1月1日起至同年月15日止之違約金，但因被上訴人行使權利有違誠信原則，揆諸上開1.之說明，其權利失效。又自109年1月16日起，上訴人之合理搬遷期間業已期滿，上訴人仍未騰空返還系爭租賃物予被上訴人，從而，被上訴人依系爭契約第7條第2項約定，請求上訴人給付自109年1月16日起至109年2月23日止之違約金，應屬有據。

㈢、被上訴人依系爭租約第7條第2項約定，請求上訴人給付109年1月1日起至同年2月23日止之違約金，上訴人辯稱違約金過高應予酌減，是否有理？

1.依前開四之㈠、㈡之論斷，被上訴人依系爭租約第7條第2項約定，得請求上訴人給付109年1月16日起至109年2月23日止，相當於租金之違約金314,216元【24萬元×（16/31+23/29），小數點後4捨5入】。

2.又按當事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法第252條固有明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而

顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院84年度台上字第978號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。上訴人固辯稱被上訴人請求之本件違約金過高云云，惟未提出任何事證以實其說，且上訴人確實於109年1月16日起至同年2月23日前，仍佔有使用系爭租賃物，致被上訴人無法使用收益，被上訴人僅請求相當於租金之違約金，觀諸一般客觀事實及社會經濟狀況，並無過高或不合理之處，是上訴人請求本院酌減違約金，洵非可採。

㈣、被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付109年1月1日起至同年3月12日止，相當於租金之不當得利572,903元，是否有據？

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，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又違約金依其性質分為賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，於債務不履行時，債權人僅得請求支付違約金，不得另行請求不履行之損害賠償；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，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。對照系爭租約第7條第2項約定：「乙方於本契約租賃期滿或終止之日而不將房屋騰空遷讓交還者，乙方應按月給付相當於租金兩倍之違約金，直至乙方將房屋騰空遷讓交還為止」，別無被上訴人得請求其他損害賠償，此可知該違約金約定，乃上訴人未按期返還系爭租賃物而債務不履行時，被上訴人

所受損害賠償總額預定性質。又被上訴人自認該違約金係彌補包括上訴人佔用期間，被上訴人所受相當於月租金及違約之損害賠償在內（原審卷第257頁、本院卷第183頁），換言之，兩造既已於系爭租約明定違約金條款以彌補被上訴人因未取回系爭租賃物使用收益，所生包括相當於租金之損害在內等損害，自應優先適用此契約約定。從而，被上訴人已請求上訴人給付109年1月1日起至同年2月23日止之違約金，無再請求返還不當得利之理。又被上訴人不得請求上訴人給付自109年2月24日起至同年3月12日止之違約金，自不得再依不當得利之規定請求上訴人返還相當於租金之利益。準此，被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付109年1月1日起至同年3月12日止，相當於租金之不當得利572,903元，洵非可採。

㈤、末查，上訴人抗辯以保證金48萬元為抵銷等語，此經被上訴人同意（見原審卷第284頁），是上訴人以其對被上訴人之保證金返還債權與被上訴人違約金債權314,216元互為抵銷後，被上訴人之債權因全部清償而消滅。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第7條第2項約定，請求上訴人給付92,903元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年9月10日（原審卷第101頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，不應准許。從而，原審命上訴人給付92,903元本息，尚有未合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰廢棄改判如主文第2項所示。另被上訴人於本院審理時，變更依民法第179條前段規定請求上訴人給付572,903元，及自109年9月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦無理由，應予駁回。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人變更之訴為無理

由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　22　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　洪秋帆