

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第707號

上訴人 愛點科技股份有限公司

0000000000000000

兼 上一人

法定代理人 王柏仁

共 同

訴訟代理人 曹詩羽律師

被上訴人 連淑妤

訴訟代理人 謝子建律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年4月30日臺灣臺北地方法院109年度訴字第9214號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於110年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人連帶負擔。

原判決主文第二項更正為：「上訴人應連帶給付被上訴人新臺幣壹佰壹拾壹萬陸仟元」。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。查本件被上訴人於原審主張上訴人愛點科技股份有限公司（下稱愛點公司）於民國108年9月10日與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租伊所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號4樓如原審判決附圖B、C部分所示之房屋（下稱系爭房屋），上訴人王柏仁（與愛點公司下合稱上訴人）為愛點公司承租系爭房屋之連帶保證人，因愛點公司違反系爭租約第2條、第10條約定，伊以起訴狀繕本之送達通

01 知愛點公司終止系爭租約，起訴聲明請求(一)愛點公司應將系
02 爭房屋騰空遷讓返還予伊；(二)上訴人應自109年12月25日起
03 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付伊新臺幣
04 (下同)6000元。原審判決愛點公司應將系爭房屋騰空遷讓
05 返還予被上訴人，及上訴人應自109年12月29日起至騰空遷
06 讓返還前項房屋之日止，按日連帶給付被上訴人6000元；上
07 訴人不服，提起上訴。嗣於本院審理時，因愛點公司已於
08 110年7月2日騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人，被上訴人
09 不再請求愛點公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予伊而為減縮
10 (此部分以下不予贅述)，並將其原起訴聲明請求上訴人按
11 日連帶給付金額更正為111萬6000元【即自109年12月29日起
12 至110年7月2日止，共186日，合計111萬6000元(6000元
13 $\times$ 186日=111萬6000元)，見本院卷第123至124頁】，核屬
14 更正其法律上及事實上陳述，非為訴之變更，合先敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、被上訴人主張：愛點公司於108年9月10日與伊簽訂系爭租
17 約，承租伊所有之系爭房屋，依系爭租約第2條約定：「租
18 賃房屋乙方(即愛點公司，下同)除作為辦公及不設籍員工
19 值宿之用外，非經甲方(即被上訴人，下同)書面同意，不得
20 轉用他途」，然愛點公司竟將其轉租給訴外人生活藝術股份
21 有限公司(下稱生活藝術公司)擅自用以為烹飪教室使用，
22 明顯違反系爭租約第2條之約定；又愛點公司將系爭房屋加
23 裝電錶，且於陽台裝設7台空調，及於室內公用空間加裝1台
24 空調，甚且更改管線穿鑿打穿外部主結構牆，亦明顯違反系
25 爭租約第10條約定「租賃期間乙方若將租賃物損壞或未經甲
26 方書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減變更時，應即
27 時負責修復或賠償，甲方並得同時終止契約」之情形。伊前
28 已函知愛點公司仍未獲改善，依系爭租約第2條、第10條約
29 定，伊自得終止系爭租約，爰以起訴狀繕本之送達通知愛點
30 公司終止系爭租約，並以109年12月28日為終止日期(見本
31 院卷第75頁)；另依系爭租約第11第2項約定，愛點公司逾

01 期返還系爭房屋，應按日給付違約金6000元，且王柏仁為愛
02 點公司承租系爭房屋之連帶保證人，上訴人就違約金應負連
03 帶責任等語。爰依系爭租約第11第2項約定及連帶保證之法
04 律關係，求為命上訴人應自109年12月25日起至騰空遷讓返
05 還前項房屋之日止，按日連帶給付6000元之判決。原審就此
06 判決上訴人應自109年12月29日起至騰空遷讓返還前項房屋
07 之日止，按日連帶給付被上訴人6000元；上訴人不服，提起
08 上訴（被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服，不在本院審理
09 範圍，下不贅述）。嗣於本院審理時，因愛點公司已於110
10 年7月2日騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人，違約金計算之
11 起訖日期均已特定，被上訴人於本院更正起訴聲明為上訴人
12 應連帶給付伊111萬6000元。並為答辯聲明：上訴駁
13 回。

14 二、上訴人則以：系爭租約第8條約定「甲方同意乙方分租予第
15 三方，惟不得超過設立六家公司…」等語，嗣愛點公司與生
16 活藝術公司訂有租賃契約，因該公司需辦理設立登記，王柏
17 仁曾依被上訴人之要求將生活藝術公司相關資訊即申請設立
18 公司之預查表交予被上訴人，以便其提供房屋所有權狀影本
19 供生活藝術公司設立登記，而預查表上載明生活藝術公司核
20 准之所營事業項目載有「化妝品零售業」、「食品什貨」、
21 「餐館業」、「管理顧問業」等，可見生活藝術公司之設立
22 登記係經被上訴人確認；又被上訴人前未表示伊有「違約」
23 之情，而生活藝術公司為新創影音藝術生活教學平台，租用
24 系爭房屋其中1間辦公室，提供各類藝術生活教學如花藝、
25 美髮、美食、手工飾品等，美食僅是其中一項，該公司係以
26 微波爐、電磁爐教學加熱食物，故仍係供辦公室使用，並未
27 違反系爭租約第2條之約定，且系爭租約第7條約定「乙方承
28 租房屋，裝設或隔間由乙方自費辦理，但不得損壞原建築物…」，則系爭房屋由愛點公司自費隔間、裝設，但不得損
29 壞原建築物，而被上訴人亦給予愛點公司兩個半月免收租金
30 之裝修期，是愛點公司於獨立辦公室及以外之空間裝設冷
31

01 氣，實屬正當使用，被上訴人主張有違反系爭租約第10條之
02 規定，顯無理由，亦有違誠信，伊絕無違約之行為，被上訴
03 人終止系爭租約並不合法；若認被上訴人得終止系爭租約，
04 亦請依民法第252條規定酌減違約金至相當之數額等語，資
05 為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決（減縮部分除外）關於判命
06 上訴人按日連帶給付6000元部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被
07 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、查，兩造於108年9月10日簽訂系爭租約，約定由愛點公司承
09 租被上訴人所有之系爭房屋，為兩造所不爭執（見本院卷第
10 48、65頁），並有系爭租約可據（見原審卷第15至19頁），
11 堪信為真實。

12 四、被上訴人以愛點公司違反系爭租約第2條、第10條約定，而
13 終止系爭租約，是否有據？

14 (一)系爭租約第2條約定：「租賃房屋乙方除作為辦公及不設籍
15 員工值宿之用外，非經甲方書面同意，不得轉用他途」（見
16 原審卷第15頁），是被上訴人主張系爭契約已約定愛點公司
17 僅能將系爭房屋作為辦公室使用及不設籍員工值宿之用，尚
18 非無憑。又愛點公司有將系爭房屋轉租給生活藝術公司作為
19 烹飪教室使用，為上訴人所不爭執（見本院卷第75頁），並
20 有現場照片、烹飪課程招生訊息為據（見原審卷第25至31
21 頁），則生活藝術公司就系爭房屋使用情形，顯與系爭租約
22 約定愛點公司僅能將系爭房屋作為辦公及不設籍員工值宿之
23 用，明顯有違，被上訴人主張愛點公司違反系爭租約第2條
24 之約定，應值採信。上訴人雖辯稱：被上訴人並不反對轉
25 租，生活藝術公司申請設立登記於系爭房屋地址時，伊等曾
26 依被上訴人要求提供其生活藝術公司申請設立公司之預查
27 表，預查表上已載明該公司營業項目有「餐館業」，可見生
28 活藝術公司之設立登記係經被上訴人確認，且生活藝術公司
29 提供各類藝術生活教學，美食僅其中一項，故以微波爐、電
30 磁爐教學加熱食物，並未違反系爭租約，況被上訴人多次前
31 往系爭房屋時，亦未表示違約云云。惟查，系爭租約已約定

01 愛點公司僅能將系爭房屋作為辦公及不設籍員工值宿之用，
02 有如前述，是生活藝術公司於系爭房屋提供各類藝術生活教
03 學，而以微波爐、電磁爐教學加熱食物，並非供辦公及不設
04 籍員工值宿之用，已違反系爭房屋約定之使用用途，縱被上
05 訴人同意生活藝術公司申請設立登記於系爭房屋地址，然與
06 被上訴人是否同意上訴人將系爭房屋作為非「辦公及不設籍
07 員工值宿」使用，係屬二事，無從推認被上訴人已同意上訴
08 人得違反系爭租約第2條約定任意使用系爭房屋；又縱被上
09 訴人多次前往系爭房屋時未表示有違約之情，亦難遽謂愛點
10 公司前開違反系爭租約第2條之行為，已得被上訴人明示或
11 默示同意，故上訴人前開所辯，即不可取。是上訴人聲請傳
12 喚證人即生活藝術公司董事彭熙文到庭，欲證明被上訴人時
13 常前往系爭房屋，並未提及違約乙情（見本院卷第77頁），
14 依上說明，核無傳訊之必要。

15 (二)又系爭租約第10條約定：「租賃期間乙方若將租賃物損壞或
16 未經甲方書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減變更
17 時，應即時負責修復或賠償，甲方並得同時終止契約」（見
18 原審卷第16頁），是愛點公司未經被上訴人書面同意，對於
19 系爭房屋內外之裝修設備，自不得擅自增減變更，亦不得損
20 害原有建築之結構。而愛點公司對於有於系爭房屋陽台裝設
21 7台空調，及於室內公用空間加裝1台空調，於裝設空調時，
22 亦有更改管線穿鑿打穿外部主結構牆乙情，並不爭執（見本
23 院卷第75頁），復有現場照片可據（見原審卷第40頁），足
24 見愛點公司對於系爭房屋之管線、裝修設備已有變更，亦有
25 損害原有建築結構之情形，則依系爭租約第10條約定，自應
26 得被上訴人之書面同意；上訴人對於已得被上訴人之書面同
27 意，而為前開變更設備及損害原有建築結構乙情，並未舉證
28 證明，故被上訴人主張愛點公司違反系爭租約第10條之約
29 定，亦值採信。上訴人雖舉證人黃清輝（安裝冷氣支架人
30 員）之證言為據，抗辯伊已依被上訴人指示修正冷氣之安
31 裝，被上訴人未有意見卻提起訴訟，已違誠信云云；惟證人

01 黃清輝於原審到庭證述：「（問：第一次去的原因？和誰一
02 起去？發生什麼事情？）我去對面那戶（A 部分）裝冷氣，
03 我在裝冷氣的過程中，王柏仁叫我去那裡看一下冷氣；
04 （問：有無跟被上訴人一起去過？）沒有，不是跟被上訴人
05 一起。我只是被上訴人找我去做（A 部分）裝冷氣的時候，
06 剛好王柏仁過來看我裝的狀況，他看我裝的還不錯，所以希
07 望我到他那裡（BC部分）看一下冷氣怎麼去修正，所以我答
08 應王柏仁，並且過去查看後報價給王柏仁，王柏仁就拜託我
09 施工，後來我就找一個時間去王柏仁那裡施工；（問：王柏
10 仁那裡的冷氣有什麼部分需要修正？）因為王柏仁裝設的
11 冷氣方式，不是很理想，原來是架在很舊的鐵窗窗台上面，
12 而且總共有7 台冷氣，隨時可能垮下來，所以幫王柏仁移了
13 4台，利用加做的鐵架支撐在牆上；（問：除了7台冷氣之
14 外，還有1台是架在安全梯旁，你知道嗎？）我有看過，那
15 台不是我裝的；（問：王柏仁有請你看過裝在安全梯旁的
16 那台冷氣？）沒有；（問：有無問過你，那台冷氣有沒有安
17 全問題，是否需要修正？）沒有；（問：關於你到王柏仁BC
18 部分的辦公室修正冷氣，你有無跟被上訴人討論過如何修正
19 符合被上訴人的需求？）沒有。我去王柏仁那邊的（BC部
20 分）施工，我就是受王柏仁的委託，我不用跟被上訴人討
21 論。王柏仁和被上訴人都只是我的客戶而已；（問：王柏仁
22 有無告知你，關於冷氣要修正要配合被上訴人的要求？）沒
23 有跟我說這個；（問：王柏仁有無詢問你，掛於安全梯旁的
24 冷氣有無安全的問題？）沒有。也沒有叫我看一下；（問：
25 提示原證10照片共4 張，你知道這個裝出來的冷氣，是否你
26 施作、安裝的？）都不是我安裝的，王柏仁也沒有叫我處理
27 這個部分。（問：提示原證1 租約，王柏仁找你幫忙的時
28 候，有無讓你看過租約？有沒有說找你做是要處理租約第幾
29 條的爭議？）沒有給我看什麼租約，也沒有說租約的事情；
30 （問：施作及請款的過程中，被上訴人及王柏仁有無跟你
31 說，這樣做就好了，租約就沒有爭執了，有無討論過？）沒

有，租約跟我沒有關係，我的工作就是把客戶的冷氣做好就請款」等語（見原審卷第186至188頁），是證人黃清輝係受王柏仁委託施作前開冷氣設備，並非依被上訴人指示為之，王柏仁亦未要求黃清輝施作時應配合被上訴人要求，無從推認被上訴人有同意愛點公司為前開變更設備及損害原有建築結構之行為，被上訴人提起本件訴訟，係正當權利之行使，亦難認有違反誠信原則之可言。故上訴人前開所辯，仍不可取。

(三)綜上，愛點公司因違反系爭租約第2條、第10條約定，被上訴人據而終止系爭租約，並以起訴狀繕本之送達通知愛點公司終止系爭租約，愛點公司係於109年12月28日收受起訴狀繕本（見原審卷第57頁），為兩造所不爭執（見本院卷第75頁），是被上訴人主張系爭租約於斯時發生終止之效力，自非無憑。至上訴人雖辯稱：縱認愛點公司有違約使用之情，被上訴人並未阻止，即無經阻止而仍繼續之行為，依民法第438條之規定，被上訴人不得終止系爭租約云云；惟查，被上訴人前於109年10月21日已函知愛點公司其有違反系爭租約第2條、第10條約定之情，伊將於1個月內解除系爭租約，請愛點公司回復原狀並騰空系爭房屋（見原審卷第33頁），嗣被上訴人原欲與愛點公司訂立新約（見原審卷第35至37頁），然未達成合意，此為上訴人所不爭執（見本院卷第72頁），已難認被上訴人並未阻止愛點公司違約使用，況系爭租約已載明愛點公司不得違反第2條、第10條之約定，系爭租約第10條並約定若愛點公司將租賃物損壞或未經被上訴人書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減變更時，應即時負責修復或賠償，被上訴人得同時終止契約（見原審卷第16頁），顯已明定若愛點公司有前開之違約行為，被上訴人即得終止系爭租約，則被上訴人據而終止系爭租約，即屬正當；故上訴人前開所辯，亦不可取。

五、被上訴人依系爭租約第11第2項約定請求上訴人連帶給付違約金，是否有據？若有，上訴人請求酌減違約金，是否有據？

01 (一)按違約金有損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效
02 力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金
03 額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是
04 否酌減及其數額若干之判斷。當事人於契約中將違約金與其他
05 之損害賠償併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性
06 違約金。另約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債
07 權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
08 額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定
09 之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法
10 院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張
11 此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台
12 上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第
13 697號判決意旨參照）。

14 (二)系爭租約第10條約定：「租賃期間乙方若將租賃物損壞或未
15 經甲方書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減變更時，
16 應即時負責修復或賠償，甲方並得同時終止契約」（見原審
17 卷第16頁），系爭租約第11條第2項約定：「乙方違反本約
18 第2、4、6、10條終止契約後或租賃期滿不交還房屋，自終
19 止租約或租賃期滿之翌日起，甲方得按遲延日數請求違約金
20 每日6000元以充違約賠償…」等語（見原審卷第17頁），是
21 被上訴人於愛點公司違反系爭租約第10條約定時，得請求其
22 賠償損害及終止契約，並於終止系爭租約後按遲延日數請求
23 每日6000元之違約金，應認該違約金之性質為懲罰性違約
24 金。上訴人雖抗辯被上訴人請求之違約金過高等語，惟愛點
25 公司係因違反系爭租約第2條、第10條約定，被上訴人乃終
26 止系爭租約，已如前述；又愛點公司自陳承租系爭房屋係為
27 轉租收益，其將系爭房屋隔成7間使用，其中1間供辦公室使
28 用，1間為會議室，另5間則於租屋網刊登廣告欲以每間3萬
29 6000元出租，若包括管理費，出租之租金所得為4萬元（見
30 原審卷第119頁、本院卷第73至74頁），則扣除供辦公室、
31 會議室之房間，愛點公司另得向次承租人按月收取租金之獲

01 益（不包括管理費）預計有18萬元（3萬6000元×5＝18萬
02 元）。上訴人雖抗辯刊登之資料與實際轉租之租金並不相同
03 云云（見本院卷第73頁），惟未舉證證明，上訴人欲轉租收
04 取之租金既如前述，足認被上訴人依系爭租約第6條第2款約
05 定請求之違約金金額（每日6000元），尚屬允當，並無不公
06 平之情形，兩造自應受該違約金條款之拘束。又違約金之作
07 用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行
08 時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時
09 程，並促債務人依約履行債務，基於契約自由原則，當事人
10 對其所約定之違約金，應受其拘束，以貫徹私法自治之精
11 神，上訴人復未舉證證明有何違約金過高應予酌減之具體事
12 證，難認違約金有何過高之情形，則上訴人請求酌減違約
13 金，並不可採。再者，愛點公司係以王柏仁為連帶保證人與
14 被上訴人簽訂系爭租約，則被上訴人依系爭租約第11條第2
15 項之約定及連帶保證之法律關係，請求上訴人自109年12月
16 29日起至110年7月2日止，按日連帶給付違約金6000元，合
17 計111萬6000元，應屬有據。

18 六、從而，被上訴人依系爭租約第11條第2項之約定及連帶保證
19 之法律關係，請求上訴人連帶給付111萬6000元，即屬正
20 當。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意
21 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
22 回其上訴。又為使被上訴人更正後之聲明請求明確，爰於主
23 文第3項予以宣示並說明之。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
28 項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 9 月 1 日

30 民事第十四庭

31 審判長法 官 蔡和憲

01 法 官 周珮琦

02 法 官 邱靜琪

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05 中 華 民 國 110 年 9 月 1 日

06 書記官 張淨卿