

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更二字第103號

上訴人 樺楠企業股份有限公司

法定代理人 高啟淦

訴訟代理人 朱俊雄律師

被上訴人 燦坤實業股份有限公司

法定代理人 林技典

訴訟代理人 陳永昌律師

李佳翰律師

上一人

複代理人 曾淑孟律師

訴訟代理人 王寶輝律師

上一人

複代理人 黃文祥律師

商桓隴律師

訴訟代理人 邱有成

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第一審判決（102年度訴字第3436號）提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於(一)駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請、(二)反訴命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

上開廢棄(一)部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟玖佰玖拾捌萬貳仟伍佰零肆元，及各按附表1丙欄編號5至24所示金額自丁欄編號5至24所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上開廢棄(二)部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人應另給付上訴人新臺幣貳佰玖拾貳萬肆仟壹佰陸拾貳元，及自民國一百零五年十二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴、追加之訴均駁回。

第一審、第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之四，餘由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣陸佰陸拾陸萬捌佰叁拾伍元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣壹仟玖佰玖拾捌萬貳仟伍佰零肆元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項所命給付，於上訴人以新臺幣玖拾柒萬肆仟柒佰貳拾壹元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣貳佰玖拾貳萬肆仟壹佰陸拾貳元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

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：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項本文定有明文。本件上訴人於本院第二審程序就其原審依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求被上訴人賠償短收租金損害或返還所受利益部分，追加依兩造於民國93年11月2日簽訂之租約（下稱系爭租約）第9條第2項後段約定、民法第227條第1項、第231條規定為訴訟標的，另追加依系爭租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給付違約金新臺幣（下同）1,462萬811元本息，程序上均經被上訴人同意（見本院105年度重上字第943號卷二第205頁背面），其所為訴之追加，自應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊與被上訴人於93年11月2日簽訂系爭租約，將所有門牌號碼臺北市○○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，租期自93年11月15日起至101年11月14日止，嗣兩造簽立租賃協議書（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）於101年9月25日簽訂租賃契約（下稱新租約），將系爭建物、系爭第3、4層建物及停車場，下稱新租約建物）出租予小天公司，月租240萬元，因被上訴人拒不搬遷，故意或過失不法侵害系爭建物之所有權，致伊自102年2月15日起至104年6月6日止短收租金共計2,511萬3,118元等情。依民法第184條第1項前段、第179條規定，擇一請求被上訴人給付2,511萬3,118元，及按附表甲欄所示金額自丁欄所示利息起算日加付法定遲延利息。就被上訴人所提反訴則以：倘被上訴人得請求伊返還押租保證金189萬元及溢繳租金27萬7,830元（自104年6月7日起至同年月14日止），則以本訴前開請求金額抵銷等語，資為抗辯（原審就上開本、反訴部分均為上訴人敗訴之判決。上訴人就上開敗訴部分均聲明不服，提起上訴。至未繫屬本院者，不予贅述）。上訴人於本院第二審程序中追加依系爭租約第9條第2項後段約定、民法第227條第1項、第231條規定為同一2,511萬3,118元本息請求，另追加依系爭租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給付違約金1,462萬811元，並加計自105年12月25日起算之法定遲延利息。上訴（含追加之訴）聲明：(一)原判決（除確定部分外）關於：1. 本訴駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請、2. 反訴命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。(二)上開廢棄1.部分，被上訴人應給付上訴人2,511萬3,118元，及各按附表1甲欄所示金額自丁欄所示利息起算日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上開廢棄2.部
02 分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。(四)被
03 上訴人應另給付上訴人1,462萬811元，及自105年12月25日
04 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)上開聲明第2
05 項、第4項部分，願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被上訴人則以：上訴人與小天公司簽立之新租約，係通謀虛
07 偽意思表示，且上訴人從未通知小天公司起租，該租約不生
08 效力，上訴人未受有短收租金之損害；縱認該租約有效，伊
09 於102年1月18日獲悉後，即向上訴人行使優先承租權，兩造
10 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
11 金104萬1,863元予上訴人，無違約情事；縱認伊違約，上訴
12 人請求之違約金亦屬過高，且伊所繳前開租金數額高於系爭
13 建物之合理租金，伊得以上訴人所受溢收租金之不當得利共
14 342萬6,812元主張抵銷等語，資為抗辯。並提起反訴，主
15 張：系爭租約於104年6月6日終止，伊於該日即將系爭建物
16 騰空返還上訴人，上訴人應返還伊溢繳之同年月7日至14日
17 之租金共27萬7,830元及押租保證金189萬元等情。依民法第
18 179條規定、系爭租約第4條約定，請求上訴人給付伊216萬
19 7,830元，並就其中189萬元、27萬7,830元依序加計自104年
20 6月14日、同年8月13日起算之法定遲延利息。並答辯聲明：
21 (一)上訴及追加之訴均駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執
22 行。

23 三、本院之判斷：

24 (一)兩造於93年11月2日簽訂系爭租約，約由上訴人將其所有之
25 系爭建物出租予被上訴人，租期自93年11月15日起至101年1
26 1月14日止；兩造於101年10月22日簽立系爭協議，將租期展
27 延至102年2月14日止，月租104萬1,863元等情，業有公證
28 書、系爭租約、系爭協議為憑（見原審卷一第11至19頁）；
29 被上訴人於104年6月6日騰空返還系爭建物予上訴人之事
30 實，復為兩造所不爭執（見本院108年度重上更一字第104號
31 卷第671頁、本院卷一第109頁），上開事實均先堪認定。

(二)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院99年度台上字第781號裁判要旨可資參照）。查兩造於系爭租約第9條第2項約明：「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，乙方應給付甲方（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），是如被上訴人於系爭租約期滿不交還系爭建物時，應依該條後段賠償上訴人之損失。又被上訴人是否已行使優先承租權，因而得於系爭租約期滿後與上訴人續行成立租約，有權繼續占有系爭建物等爭點，經兩造於本院103年度重上字第779號事件（下稱779號事件，所為判決下稱779號判決）歷審訴訟程序中為充分攻防、舉證後，由本院基於兩造辯論結果，以779號判決認定：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，已無租賃關係存在；所謂優先承租權乃指約定標的物出租時，權利人有依同樣條件優先承租之權而言，所謂同樣條件，則係與第三人訂立租約時之條件，上訴人與小天公司簽立新租約之租賃條件，包含租金每月240萬元及小天公司應無條件提供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；被上訴人未於上訴人催告期限內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，兩造自未另行成立租賃契約；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，即屬有據等情，業據本院調取779事件歷審卷宗，核閱兩造書狀、所提證據

01 及期日筆錄無訛（見原法院102年度重訴字第921號卷一第6
02 至7、14至26、79至111、120至123、126、130至139、144至
03 145、148至165、199至217、219至220、225至227、230至24
04 0頁、卷二第5至13、20至28、36至39、41至48、57、61至7
05 3、76至81頁、779號事件卷第29至34、52至53、74至79、81
06 至82、141至146、151至165頁），並有779號判決在卷可稽
07 （見本院108年度重上更一字第104號卷第135至143頁）。本
08 件與779號判決之當事人及爭點相同，其判斷結果，亦無顯
09 然違背法令，或有新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，兩造
10 於本件訴訟即不得再就前開同一爭點為相反之主張，本院亦
11 不得作相異之判斷。被上訴人猶辯稱：新租約與系爭租約之
12 租賃範圍不同，縱伊未就新租約之租金條件表示同意，仍得
13 因優先承租權之行使而於系爭租約原租賃範圍內與上訴人成
14 立租約，並非無權占有系爭建物云云，要無可採。被上訴人
15 於102年2月14日系爭租約期滿後仍繼續無權占有系爭建物，
16 迄至104年6月6日始遷讓返還予上訴人，上訴人依系爭租約
17 第9條第2項後段約定，請求被上訴人賠償其自102年2月15日
18 起至104年6月6日止因被上訴人不按期交還系爭建物所受之
19 損失，即屬有據。

20 (三)再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
21 補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定
22 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
23 利益，民法第216條定有明文。經查：

- 24 1.上訴人與小天公司於101年9月25日簽訂新租約，約由上訴人
25 出租包含系爭建物、系爭第3、4層建物（權狀記載門牌號碼
26 與同為）在內之新租約建物予小天公司，月租240萬元等
27 情，業據其自陳明確（見本院卷二第24頁），並有新租約附
28 卷可稽（見原審卷一第20至29頁）。次查，證人高慶堯（即
29 上訴人負責洽商兩造續約及與小天公司訂立新租約之人）於
30 779號事件、證人邱志義（即小天公司代表人）、張和漢
31 （即新租約所載連帶保證人日盛點心有限公司之代表人）於

01 原審及本院第二審程序中均已就上訴人與小天公司簽立新租
02 約之過程及後續履約情形詳為證述（見本院105年度重上字
03 第943號卷一第154頁背面至第158頁，原審卷一第156至160
04 頁、卷二第152至154頁，本院108年度重上更一字第104號卷
05 第361至367頁），證人邱志義依約匯款改裝修繕費用5,000
06 萬元至邱志義與高肇濃（時任上訴人之法定代理人）開立之
07 聯合帳戶，並有存摺明細可憑（見原審卷一第165頁），足
08 徵小天公司確有向上訴人承租系爭建物之意並依約履行。小
09 天公司雖於104年6月30日聲明因迭經纏訟以致延宕履約之時
10 程，考量目前社會環境及景氣狀態業已重大變遷，同意無條
11 件終止並拋棄對上訴人之租賃權益（見本院105年度重上字
12 第943號卷二第68頁），惟小天公司股東於同年7月1日已開
13 會就成立訴外人靚點股份有限公司（下稱靚點公司）、是否
14 就新租約建物另訂租約及如何處理先前交予上訴人之5,000
15 萬元等事宜進行討論（見本院108年度重上更一字第104號卷
16 第318至319頁），嗣再於同年月21日以靚點公司籌備處名義
17 就新租約建物與上訴人簽立租賃契約（見本院105年度重上
18 字第943號卷二第234至238頁），靚點公司107年12月19日董
19 事會會議紀錄中亦明載小天公司為其設立登記中公司（見本
20 院108年度重上更一字第104號卷第340頁），新租約建物嗣
21 已竣工供作星靚點花園飯店使用等節（見本院105年度重上
22 字第943號卷二第50至52頁、本院卷一第429至432頁），核
23 與證人邱志義於原審所證：伊本來就經營餐飲業，要開宴會
24 型餐廳，擴大營業，所以簽新租約租整棟，後來小天公司因
25 為時間拖太久，換了公司名稱為靚點公司，已經登記等語大
26 致相符（見原審卷一第156頁背面、卷二第152頁背面至第15
27 3頁），是亦不足以此證實新租約係上訴人與小天公司基於
28 通謀虛偽意思表示所為。被上訴人此節辯解，自不足採取。

- 29 2.次觀新租約第1條訂明租賃標的為新租約建物，又依第2條、
30 第3條約定，租賃期間自起租日起為10年，起租日應由甲方
31 （即上訴人）於102年2月28日前以書面通知乙方（即小天公

司），起租日起第1、2年每月應繳月租金240萬元，另於新租約第14條第1項特約事項約明：「本件大部分租賃標的刻由甲方出租予燦坤實業股份有限公司（即被上訴人）應至101年11月14日租期屆滿，甲乙雙方惟恐燦坤實業股份有限公司藉故爭議拒未如期返還租賃標的，為此特約條款為，1.甲方應儘速確認並促請燦坤實業股份有限公司如期返還全部租賃標的物，如未於102年02月28日完成者，甲方應即向燦坤實業股份有限公司訴請損害賠償，乙方並得向甲方請求損害賠償。2.乙方同意甲方將本租約條款會知燦坤實業股份有限公司，甲方應即將燦坤實業股份有限公司是否爭議之情事報告乙方。」（見原審卷一第20、22頁），可見上訴人負有應於新租約預定起租日前收回系爭建物以通知小天公司起租之義務，且未明訂上訴人如未能屆期收回系爭建物時，得先就其他部分起租，亦未訂明分別起租之個別租金數額；兼參以證人邱志義於本院第二審程序中證稱：小天公司承租新租約建物係作為星靚點花園飯店使用，曾在101至102年間請室內設計師、建築師規劃設計，設計師、建築師有到現場查看，但其中系爭建物因被上訴人還在占用，只有看一下不能丈量，星靚點花園飯店是在被上訴人搬走後動工興建，隔年1月左右開始營運等語（見本院108年度重上更一字第104號卷第363至364頁），以及證人張和漢於原審所證：伊與證人邱志義去看，認為這棟（即新租約建物）不錯，讓景美有一個很好很好的餐廳，讓地方的人享受這個景觀、餐廳，這棟蓋起來會非常漂亮，希望把這個地方拿起來，作為景美的地標等情（見原審卷一第159至160頁），堪認小天公司係欲就新租約建物全部設計規劃成一綜合性婚宴廣場餐廳以為整體使用，然因其中系爭建物未經被上訴人如期返還而無法進行實際丈量，是如被上訴人未如期返還系爭建物予上訴人，確將使新租約整體均無法起租，上訴人亦因此無法取得新租約所約定之租金。再原為訴外人許峯祥占有之系爭第3、4層建物已於101年9月底由上訴人取回等情，業經證人邱志義、許峯

01 詳於本院第二審程序中證述明確（見本院108年度重上更一
02 字第104號卷第361至365、368至370頁）；上訴人於系爭租
03 約屆滿後之102年2月26日寄發存證信函予被上訴人，並隨函
04 檢附新租約，要求被上訴人於10日內以書面表示對於租賃條
05 件之意見或定於何時搬遷返還租賃物（見原法院102年度重
06 訴字第921號卷一第235至237頁），足認被上訴人是時應可
07 預見如逾期返還系爭建物將致上訴人與小天公司間之新租約
08 整體無法起租；惟依證人楊承運（即被上訴人法務人員）、
09 證人謝聰文律師（原受上訴人委任處理本件租賃爭議之人）
10 於779號事件第一審程序中所證：102年2月間兩造仍持續針
11 對被上訴人能否接受以新租約相同條件（即月租金240萬
12 元，並給付5,000萬元之房屋修繕費用）進行協商等情（見
13 原法院102年度重訴字第921號卷二第20頁背面至第28頁），
14 以及證人高慶堯於該事件所證：簽新租約時伊有跟小天公司
15 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
16 訴人協商2、3次，問被上訴人到底要不要租，240萬元、5,0
17 00萬元有沒有問題，被上訴人沒有明確消息，因為被上訴人
18 沒有明確答覆，伊才讓小天公司籌備處在102年5月9日把5,0
19 00萬元跟押租金匯入，所以到102年5月9日才確定要租給小
20 天公司等語（見原法院102年度重訴字第921號卷二第44頁背
21 面至第48頁），可證上訴人雖早於101年9月取回系爭第3、4
22 層建物，並於101年9月25日與小天公司簽訂新租約，然因被
23 上訴人表示有優先承租權，故於102年2月間仍持續與被上訴
24 人協商確認其願否以新租約之相同條件承租，其後因被上訴
25 人未表示願以相同條件承租，上訴人始在102年5月9日向小
26 天公司表示確定出租新租約建物予小天公司，並收取小天公
27 司依新租約條件所交付之裝修費及押租金，至此始生因被上
28 訴人逾期未交還系爭建物而致新租約無法起租之問題。至兩
29 造雖不爭執上訴人於系爭租約期滿翌日即102年2月15日起至
30 104年6月6日止另出租新租約建物其中停車場部分予益彩公
31 司之事實（見本院108年度重上更一字第104號卷第671頁、

01 本院卷一第109頁），然觀其等所簽均為1年期且得隨時終止
02 之短約（見本院卷105年度重上字第943號卷一第200至208
03 頁），且係供停車場使用而易於轉為土地之其他利用，並綜
04 合前述系爭租約期滿之際，兩造猶就被上訴人行使優先承租
05 權之相關內容存有爭議等情，足徵上訴人主張：伊係因已可
06 預期有優先承租權之爭議無法逕依新租約起租，為免閒置才
07 出租予益彩公司以減少損害，然仍處於得隨時收回起租之狀
08 態等語，並非無據，自不能反因此認新租約係因上訴人出租
09 停車場部分予益彩公司而無法起租。從而，上訴人因被上訴
10 人遲未交還系爭建物，致無法依其與小天公司簽訂之新租約
11 為新租約建物之起租，因此受有自102年5月9日起至104年6
12 月6日止未能按照客觀上具體計畫即新租約收取租金之損
13 害，應可認定。

14 3.兩造就上訴人通知小天公司起租時有4個月免付租金之情並
15 無爭執（見本院108年度重上更一字第104號卷第268頁），
16 故上訴人所受租金損害期間應自102年9月9日起至104年6月6
17 日止；惟被上訴人於無權占有系爭建物期間，每月仍持續繳
18 納租金104萬1,863元予上訴人，另上訴人於該段期間內因出
19 租停車場部分予益彩公司，每月可得租金30萬元（見本院10
20 8年度重上更一字第104號卷第671頁、本院卷一第109頁），
21 是上訴人因被上訴人未遵期交還系爭建物所受之租金差額損
22 害即為每月105萬8,137元（即240萬元－104萬1,863元－30
23 萬元＝105萬8,137元），自102年9月9日起至104年6月6日止
24 合計共2,215萬334元（計算式詳如附表1乙欄所示）。

25 4.被上訴人雖依系爭租約第19條第1項約定享有優先承租權，
26 惟上訴人非因此負有需依原有租約相同之範圍、內容與被上
27 訴人締約之義務，上訴人基於自己之經濟安排，將系爭建物
28 連同系爭第3、4層建物、停車場出租予小天公司，並已將新
29 租約條件通知被上訴人，難認有何權利濫用之情；又上訴人
30 因被上訴人遲未交還系爭建物方致系爭第3、4層建物亦無法
31 依新租約起租，本無因此另行出租系爭第3、4層建物之義

務，況在市面上要尋得願意短租並容認隨時可能遭收回房屋風險之承租人，亦非甚易，被上訴人抗辯上訴人怠於出租系爭第3、4層建物以減少損害，係與有過失云云，復非可取。

5. 依系爭租約第4條：「乙方（即被上訴人）應於訂約時，提出新台幣壹佰捌拾玖萬元整（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：「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。」（見原審卷一第15、17頁），堪認押租保證金係為擔保系爭租約屆滿後承租人返還租賃標的物義務之履行；系爭租約於102年2月14日租期屆滿，被上訴人並已於104年6月6日騰空返還系爭建物予上訴人，依系爭租約第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，惟迄未返還，則被上訴人依系爭租約第4條約定，請求上訴人返還押租保證金189萬元，自屬有據。又被上訴人於104年5月15日給付自該日起至同年6月14日止之租金予上訴人，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），惟被上訴人已於同年6月6日遷讓返還系爭建物，是上訴人受領自同年6月7日起至同年6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，並致被上訴人受有損害，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。上訴人得請求被上訴人賠償租金差額損失2,215萬334元，被上訴人得請求上訴人返還216萬7,830元（即189萬元+27萬7,830元=216萬7,830元），堪認兩造互負債務，並均屆清償期，被上訴人復已為抵銷之抗辯（見本院108年度重上更一字第104號卷第61頁）；兩造對於上開抵銷之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108年度重上更一字第104號卷第436頁），經計算後，上訴人得依系爭租約第9條第2項後段請求被上訴人賠償之金額即為1,998萬2,5

04元（計算式：2,215萬334元－216萬7,830元＝1,998萬2,504元），各期金額則如附表1丙欄編號5至24所示。

6.兩造不爭執上訴人關於租金差額損害之請求如有理由，應按如附表1丙欄各期得請求之金額自丁欄所示利息起算日分別起算遲延利息（見本院105年度重上字第943號卷一第98頁、卷二第310頁背面）。從而，上訴人依兩造租約第9條第2項後段約定，請求被上訴人給付1,998萬2,504元，及各按附表1丙欄編號5至24所示金額自丁欄編號5至24所示利息起算日起算，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。上訴人前開請求既經准許，其另依民法第179條、第184條第1項前段、第227條第1項、第231條規定所為同一請求，自無庸審究，附此說明。

(四)另按違約金之約定，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，本諸契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟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，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金（最高法院108年度台上字第369號判決可參）。本件兩造對於系爭租約第9條第2項前段所訂違約金係懲罰性違約金，並無爭議（見本院108年度重上更一字第104號卷第119、129頁）；被上訴人於系爭租約期滿後未依約交還系爭建物予上訴人，依前開約定，被上訴人本應給付上訴人每遲1日相當於日平均租金3倍之違約金。查懲罰性違約金之訂定，固具有督促債務人儘速履約，並就債務人未履約時科以一定處罰以資警惕之功能。惟被上訴人係因契約解釋爭議，主觀上認已合法行使優先承租權始未如期交還系爭建物，並於無權占有期間仍持續按系爭協議約定數額繳納月租金，嗣779號判決於104年5月20日宣判後，其於同年6月1日收受判決（見779號事件卷第181至184頁），未再提起第三審上訴，旋於同年6月6日遷

讓返還系爭建物予上訴人；上訴人已就所受租金差額損害另依系爭租約第9條第2項後段約定請求獲准，並自陳除租金差額損害外，並未受有其他損害（見本院108年度重上更一字第104號卷第436頁），是縱僅依上訴人所請按相當於日平均租金0.5倍計算懲罰性違約金，對被上訴人而言仍屬過苛。茲被上訴人請求酌減此部分違約金數額，爰審酌其自102年2月14日系爭租約期滿之日起至104年6月6日止始交還系爭建物，固已違約未履行近2年4月之久，惟依前述違約情節，可認其非惡意不為，且因被上訴人得否行使優先承租權，兩造始終爭執激烈，非待法院詳為調查不能確定，前開未履行期間實以法院審理期間占絕大多數（自102年8月1日繫屬於原法院起至104年5月20日779號判決宣判時止共約1年10個月，占近80%），被上訴人已於獲悉779號判決結果後，未為第三審上訴旋於5日內遷讓返還系爭建物；並考量上訴人因被上訴人未交還系爭建物所受之損害，因訂有同條後段約定可資填補，認本件懲罰性違約金之數額，應以按系爭租約相當於日平均租金0.1倍計算，即足具有警惕被上訴人違約行為之相當效果，系爭租約第9條第2項前段所訂違約金，自應酌減至292萬4,162元（即104萬1,863元÷30天×102年2月15日起至104年6月6日止共842天×0.1÷292萬4,162元，小數點以下四捨五入）為適當。又不動產之合理使用對價每隨時間波動，本院委請歐亞不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，所載估定系爭建物租金（共91萬8,300元）之價格日期為104年6月6日（見該估價報告書第1、46頁），至多僅能認係系爭建物於104年6月份（即自104年5月15日起至104年6月14日止）之合理租金價格，不足以之證明被上訴人自102年2月15日起至104年5月14日止每月給付予上訴人之104萬1,863元，已逾其占有使用該建物之合理對價；被上訴人就其於104年5月15日給付予上訴人之104萬1,863元，已提起反訴請求上訴人返還其中自104年6月7日起至同年月14日所溢收之租金27萬7,830元獲准，前已敘及（見三、(三)5.），已逾

其主張104年6月份逾越系爭建物合理使用對價之數額即12萬3,563元（即104萬1,863元－91萬8,300元＝12萬3,563元），自無從再認上訴人就該部分有何溢收租金之情，是被上訴人辯稱其依民法第179條規定，得請求上訴人返還自102年2月15日起至104年5月14日止溢收租金之不當得利共342萬6,812元，並據以主張抵銷上訴人前開違約金請求云云，自無可採。又上訴人主張被上訴人應自105年12月25日起給付法定遲延利息，被上訴人對此亦不爭執（見本院105年度重上字第943號卷一第98頁、卷二第310頁背面），則上訴人依兩造租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金292萬4,162元，及自105年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則屬無據，不應准許。

(五)被上訴人所得請求上訴人返還之押租保證金189萬元、溢付租金27萬7,830元，經與上訴人本件請求抵銷後已無餘額，前已敘及（見三、(三)5.），是其反訴依系爭租約第4條約定、民法第179條規定請求上訴人給付前開款項，即無理由。

四、綜上所述，上訴人本訴依系爭租約第9條第2項後段約定，請求被上訴人給付1,998萬2,504元，及各按附表1丙欄編號5至24所示金額自丁欄編號5至24所示利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，則屬無據，不應准許。被上訴人反訴依系爭租約第4條、民法第179條規定，請求上訴人給付216萬7,830元，及其中189萬元、27萬7,830元依序自104年6月14日、同年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開本訴應准許部分，為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，另就反訴不應准許部分，判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告，均有未洽，上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院依序改判如主文第2項、第3項所示。至前開

01 本訴不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假
02 執行之聲請，於法尚無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不
03 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。另上
04 訴人追加依系爭租約第9條第2項前段約定，請求被上訴人給
05 付違約金292萬4,162元，及自105年12月25日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；
07 逾此部分之違約金主張，則無理由，應予駁回。又本判決所
08 命給付部分，兩造均陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，
09 於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上訴人
10 追加之訴敗訴部分，其假執行之聲請即失所據，應併予駁
11 回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 六、據上論結，本件上訴、追加之訴均一部為有理由、一部為無
16 理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判
17 決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
19 民事第二十三庭

20 審判長法 官 張松鈞

21 法 官 楊舒嵐

22 法 官 許勻睿

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日

02 附表1（上訴人請求之租金損失計算表）
03

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	經以被上訴人對上訴人之216萬7,830元債權抵銷後，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	21 萬 1,627 元 （即102年9月9日起至102年9月14日止，共計6日， $105\text{萬}8,137\text{元} \times 6/30 \div 21\text{萬}1,4627$ ，小數點以下四捨五入）	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	105萬8,137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	105萬8,137元	16萬71元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	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	105萬8,137元	105萬8,137元	103年5月15日

(續上頁)

01

12	105萬8,137元	103年5月15日至103年6月14日	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	105萬8,137元	105萬8,137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	77萬5,967元 (即104年5月15日起至104年6月6日止,共計23日,105萬8,137元 $\times$ 23/30 $\approx$ 81萬1,238元,小數點以下四捨五入,惟上訴人僅請求依2日計算所得之77萬5,967元)	77萬5,967元	104年6月7日
合計	2,511萬3,118元		2,215萬334元	1,998萬2,504元	