

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第569號

上訴人 順天昌國際有限公司

法定代理人 王文欽

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 黃詠瑜律師

陳妍君律師

被上訴人 天品聯合企業股份有限公司

法定代理人 李振寬

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 廖至中律師

許皓鈞律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年2月25日臺灣桃園地方法院110年度訴字第1672號第一審判決提起上訴，本院於112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾陸萬玖仟柒佰伍拾元，及其中新臺幣貳拾陸萬元自民國一百一十年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，除其中命上訴人給付新臺幣參拾萬元本息部分外，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之八十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國108年9月1日就伊所有門牌號碼桃園市○鎮區○○路000○0號廠房（下稱系爭廠房）3樓簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金為新臺

幣（下同）30萬元，租賃期限至112年3月31日止。嗣伊於109年6月5日通知上訴人提前終止系爭租約，系爭租約乃於同年9月8日終止。詎上訴人未依約於系爭租約終止後2週內，清空所有雜物及設備，交還系爭廠房3樓；且迄未給付系爭廠房3樓自109年7月1日起至同年9月8日止之租金。爰依系爭租約第3條、第6條、第11條、第15條之約定，及民法第227條、第179條之規定，請求上訴人給付自109年9月23日起至同年12月1日止之違約金168萬元、租金68萬元、租金之遲延利息2萬550元，及其中206萬元自起訴狀繕本送達之翌日起加計法定遲延利息（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，另命上訴人給付自109年9月8日起至同年月22日止之違約金30萬元本息；被上訴人於原審請求逾前述部分，受敗訴判決，未據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊承租系爭廠房3樓後耗費相當時間及費用進行整修及建置，並約定伊有優先承租權，伊獲悉被上訴人欲將系爭廠房另行出租予他人後，旋於109年9月15日主張優先承租權，被上訴人自不得提前終止系爭租約，將系爭廠房3樓另行出租予他人，是難認系爭租約已合法終止。另系爭廠房3樓部分設備、物品遺留，及裝修未拆除，係因被上訴人妨礙伊之員工進行搬遷拆除所致，屬不可歸責於伊，被上訴人不得向伊請求高額之違約金。又被上訴人自行拆除伊之設備、物品，依民法第184條第1項規定，應賠償伊所受損害617萬444元；且縱認被上訴人合法終止系爭租約，被上訴人亦應返還押租金60萬元，及給付賠償金120萬元，伊自得以上開債權主張抵銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命伊給付部分，及該部分假執行之宣告，暨命伊負擔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、兩造不爭執事項（本院卷第166至167頁）：

(一)兩造於108年9月1日簽訂如原審卷一第21至24頁所示之系爭

01 租約，由上訴人向被上訴人承租桃園市○鎮區○○路000○0
02 號即系爭廠房中之3樓廠房與部分公設。

03 (二)被上訴人於109年6月5日以如原審卷一第25至26頁所示之律
04 師函通知上訴人，將於上訴人收受該函通知後3個月提前終
05 止系爭租約，該函於同年月9日送達上訴人。

06 (三)被上訴人與金運科技股份有限公司於109年6月15日簽訂如原
07 審卷一第267至274頁所示之廠房租賃契約書，由金運科技股
08 份有限公司向被上訴人承租系爭廠房全部。

09 (四)上訴人於109年9月15日以如原審卷一第283至286頁所示之律
10 師函通知被上訴人，就系爭廠房中之3樓廠房行使優先承租
11 權，該函於同年月16日送達被上訴人。

12 (五)上訴人對被上訴人提起請求損害賠償之訴訟（下稱另案），
13 主張被上訴人終止系爭租約不合法，請求被上訴人賠償裝潢
14 費用損失共750萬5258元本息，經臺灣桃園地方法院以110年
15 度重訴字第345號事件受理。另案訴訟第一審於112年4月12
16 日駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，尚未確定。

17 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

18 (一)被上訴人主張系爭租約已於109年9月8日終止，是否有據？

19 1.按租賃契約經合法成立，並已交付租賃物而開始履行者，得
20 以合意終止或行使終止權方式，使之消滅。契約之合意終止
21 與終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即
22 以第二次契約終止第一次契約；後者為單獨行為，其發生效
23 力與否，端視有無法定或約定終止原因之存在，既無待他方
24 當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意終
25 止。又所謂保留終止權之約定，仍屬由一方行使終止權之約
26 定，自與雙方合意終止契約之概念互不相容（最高法院105
27 年度台上字第639號判決意旨參照）。次按系爭租約第5條約
28 定「雙方協議於租賃期間內，乙方（按即上訴人）若擬提前
29 解約不租時，應於3個月前通知甲方（按即被上訴人），甲
30 方得沒收押金，乙方並應無條件將該廠房於2週內，騰空清
31 除所有任何雜物或廢棄機械設備等交還予甲方，乙方絕無異

01 議。另甲方於租賃期間內因故將提前終止本合約時，甲方須
02 於3個月前通知乙方並無條件退還押金予乙方外，並賠償押
03 金2倍金額予乙方」等語（原審卷一第22頁），可見兩造就
04 系爭租約均有提前終止權，得於租期屆滿前終止系爭租約，
05 僅需於3個月前通知他方。

06 2.查，被上訴人於109年6月5日通知上訴人：「現委任人公司
07 （按即被上訴人）因欲收回前述租賃物，另有他用，是依系
08 爭租約第5條第2項通知貴公司（按即上訴人），且將於貴公
09 司收受本函通知後3個月提前終止系爭租約，並請貴公司應
10 於系爭契約終止後返還租賃物予委任人」等語（原審卷一第
11 25至26頁），該通知已於109年6月9日送達上訴人等情，為
12 兩造所不爭執（不爭執事項(二)），足認被上訴人已合法行使
13 約定之終止權，無待上訴人之同意，於通知上訴人之3個月
14 後，即足發生終止契約之效力。從而，被上訴人主張系爭租
15 約已於109年9月8日終止，應屬有據。

16 3.上訴人固抗辯：伊承租系爭廠房3樓後付出相當勞費進行整
17 修及建置，被上訴人不得提前終止系爭租約，將系爭廠房3
18 樓另行出租予他人云云。按解釋契約，固須探求當事人立約
19 時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當
20 事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲
21 解（最高法院112年度台上字第880號判決意旨參照）。經
22 查，系爭租約既明文約定保留終止權，被上訴人行使終止權
23 終止系爭租約，將系爭廠房3樓另行出租予他人，核屬權利
24 之正當行使，非以損害上訴人為主要目的，自難謂逾越必要
25 之範圍或所得利益與上訴人所受損失顯不相當，當無權利濫
26 用可言。況兩造既已於締約時特別約定被上訴人行使終止權
27 之代價，即被上訴人應賠償押金2倍金額予上訴人，當已就
28 上訴人承租系爭廠房3樓付出之勞費應如何賠償或補償妥為
29 斟酌思慮，自不應許上訴人事後再以其就系爭廠房3樓所付
30 出之勞費抗辯被上訴人不得提前終止系爭租約，從而，上訴
31 人上開所辯，尚不足採。

01 4.上訴人又抗辯：伊依約享有優先承租權，且已於109年9月15
02 日主張優先承租權，被上訴人終止系爭租約不合法云云。惟
03 按系爭租約第2條第3款：「**租約期滿**3個月前，若甲方有意
04 繼續出租時，乙方有優先承租之權利，但應於租期屆滿前3
05 個月以書面向甲方洽商，經甲方允諾後應另訂新約，否則租
06 約期滿，乙方願立即遷出，交還租賃物」等語（原審卷一第
07 21頁），可見上訴人之優先承租權，係適用於租約期滿，且
08 被上訴人有意續租之前提下，而本件系爭租約業經被上訴人
09 於租期屆滿前提前終止，業如前述，自不該當該款所約定
10 「租約期滿」之情形，則被上訴人依系爭租約第2條第3款主
11 張行使優先承租權，本無理由。退步言，縱認本件上訴人得
12 依前開約定主張優先承租權，然依前開約定文義，上訴人亦
13 應於被上訴人通知終止3個月內行使優先承租權，而上訴人
14 於109年6月9日已收受被上訴人提前終止租約之通知，卻遲
15 至同年9月15方主張優先承租權（原審卷一第285頁），亦已
16 逾期，難認其得主張行使優先承租權。從而，上訴人前開所
17 辯，亦不足採。

18 (二)被上訴人請求上訴人給付租金68萬元、租金之遲延利息2萬5
19 50元，是否有據？

20 1.按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
21 明文。次按系爭租約第3條第1款：「每月租金計30萬元
22 整……租金應於每月1日前繳納」，依此約定，上訴人負有
23 於租賃期間內每月繳納租金30萬元之義務。

24 2.查，被上訴人主張上訴人未給付自109年7月1日起至同年9月
25 8日止之租金共68萬元之事實（30萬元/月 $\times$ (2+8/30)月），
26 為兩造所不爭執（本院卷第168、210頁），依前開說明，被
27 上訴人請求上訴人給付68萬元租金，即屬有據。復依系爭租
28 約第3條第4款約定「倘若租金無法如期匯款……每逾期1
29 日，甲方有權按台灣銀行基本放款利率加百分之3計算延遲
30 利息」，又依臺灣銀行網站牌告利率可知其基準利率為年息
31 百分之2.366，其基本放款利率為其基準利率加2.14即年息

百分之4.506（原審卷一第15至19頁）。準此，兩造約定租金延遲利息之利率應為年息百分之7.506（4.506+3），是被上訴人主張應加計68萬元自109年10月1日起6個月，按年息百分之7.5計算之延遲利息（68萬元×7.5%×6/12＝2萬550元），原屬有據，被上訴人就此僅請求上訴人給付2萬550元（本院卷第166頁、原審卷一第7頁），亦原無不可，惟此受上訴人抵銷抗辯之影響，詳如後述。

(三)被上訴人請求上訴人給付違約金168萬元，是否有據？

- 1.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，分別為民法第250條第1項、第2項前段所明定。違約金額是否相當，依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定。又違約金屬於損害賠償預定性質者，應視為就債務不履行所生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請求遲延利息及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參照）。
- 2.依系爭租約第6條、第11條分別約定「甲方同意乙方在不損及主體結構下，可在廠區及廠房做適度裝修……租約屆滿或提前終止時，乙方應將裝修部分回復原狀交還甲方……」、「乙方於租期屆滿或終止本契約時，應即交還租賃標的物……乙方存置於租賃物內之營業設備或其他物品，須於2周內搬遷清空，逾期未搬遷甲方可視同廢棄物處理，乙方不得異議，並自逾期之日起，按照租金之2倍計算違約金」依此約定，上訴人負有於系爭租約終止（即109年9月8日）後2週（即109年9月22日）內搬遷清空之回復原狀義務，如逾期未依約履行回復原狀義務，即應給付違約金。
- 3.而查，上訴人於系爭租約109年9月8日終止後2週，仍有設備及物品遺留於系爭廠房3樓內，且未將裝修拆除之事實，有被上訴人提出之現場照片、拆除工程、搬運費及租金收入之統一發票、物品放置、拆除、粉刷合約書及其統一發票附卷可稽（原審卷一第29至135、189至205頁），是被上訴人請

01 求上訴人給付109年9月23日起至上訴人履行回復原狀義務之
02 日止之違約金，即屬有據。再審酌上訴人留置於系爭廠房3
03 樓之設備及物品，經被上訴人於109年9月25日派員拆除後，
04 自同年月29日起即放置於訴外人欣偉科技股份有限公司處保
05 管，有物品放置合約書可佐（原審卷一第135頁），另上訴
06 人未拆除之裝修部分，亦於同年12月1日經被上訴人另行僱
07 工拆除完畢，有拆除合約書可參（原審卷一第189、197
08 頁），可認上訴人回復原狀之義務業經被上訴人於同年12月
09 1日代為履行完畢。基此，被上訴人依上開約定，請求上訴
10 人給付自109年9月23日起至同年12月1日止，共2月9日，按
11 照租金之2倍即每月60萬元計算之違約金138萬元（60萬元/
12 月 $\times$ (2+9/30)月）部分，為有理由。

13 4.上訴人雖抗辯：109年9月11日有到現場，但遭被上訴人阻
14 礙，無法進入現場，所以未能回復原狀不可歸責於伊云云
15 （本院卷第112頁）。被上訴人則主張：上訴人員工於109年
16 9月11日係表示要進去上班，而非搬東西等語。查，上訴人
17 於本院審理時自陳：上訴人員工於109年9月11日進入系爭廠
18 房的目的是要去上班，而非進入搬遷遺留物品，其後上訴人
19 並沒有以搬遷為由而欲近入系爭廠房，而遭被上訴人阻撓之
20 情等語（本院卷第113頁），可見被上訴人並無阻礙上訴人
21 回復原狀之情；且自被上訴人通知提前終止系爭租約至系爭
22 租約實際終止之日，加計約定之搬遷期間，上訴人實有逾3
23 個月之時間得安排搬遷設備、物品及拆除裝潢相關事宜；再
24 觀諸前開被上訴人提出之現場照片，上訴人留置於系爭廠房
25 3樓內之設備及物品，均以塑膠包膜綑綁分類，並貼上內容
26 物標籤及「環北路」、「西園路」等地點指示，堪認上訴人
27 已完成打包，顯已有足夠時間進行搬遷清空之回復原狀工
28 作，上訴人復未能就被上訴人有阻礙其搬遷拆除之事實，舉
29 證以實其說，則其空言抗辯被上訴人妨礙其履行回復原狀之
30 義務，自不可採。

31 5.上訴人再抗辯：被上訴人本件違約金請求顯屬過高，法院應

01 予以酌減等語。經查，上開契約條款未特別約定該違約金性
02 質，依照前揭法律規定及說明，應認系爭租約關於違約金約
03 定之性質，屬於損害賠償總額預定之約定。本院審酌上訴人
04 亦不否認被上訴人於終止系爭租約後，有如原判決附表編號
05 1至4項目合計為73萬6000元之支出（本院卷第169頁），及
06 系爭廠房3樓原以每月30萬元出租予上訴人（原審卷一第21
07 頁），並預計以每月32萬5000元出租予他人（原審卷一第26
08 8頁），上開2月又9日違約期間，被上訴人本得於該期間就
09 系爭廠房3樓為使用收益之損失，可達69萬元（30萬元/月×
10 (2+9/30)月）至74萬7500元（32萬5000元/月×(2+9/30)
11 月），難認該等違約金數額有何過高而顯失公平之情事，兩
12 造自均應同受該違約金約款之拘束，並無酌減之必要。

13 6.綜此，被上訴人請求上訴人給付違約金138萬元部分，為有
14 理由，應予准許，逾此部分，被上訴人於原審未為請求，原
15 判決誤命給付，核有違誤。

16 (四)上訴人所為抵銷抗辯，是否可採？

17 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；且其相互間債之關
19 係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，此觀民法
20 第334條第1項前段、第335條第1項之規定自明。次按當事人
21 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
22 法第277條前段定有明文，又同法第400條第2項對經裁判之
23 抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張
24 抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。

25 2.上訴人主張：被上訴人違法終止租約，且將其留置於系爭廠
26 房3樓內之機器設備、空調設備等物視同廢棄物處理，伊得
27 依民法第184條第1項前段，請求617萬444元之損害賠償並為
28 抵銷云云（本院卷第210頁、原審卷一第348頁），雖提出報
29 價單、統一發票、訂貨合約、送貨單、請款單、估價單、訂
30 貨單、出貨單、行政簽呈、轉帳交易結果通知、預收結帳單
31 等件（原審卷一第361至434頁）為據。然系爭租約業經被上

01 訴人於109年9月8日合法終止，業經本院認定如前，且依系
02 爭租約第11條明文約定「……乙方存置於租賃物內之營業設
03 備或其他物品，須於2週內搬遷清空，逾期未搬遷甲方可視
04 同廢棄物處理，乙方不得異議……」，足見被上訴人於上訴
05 人未依約回復原狀時，本得將上訴人未搬遷清空之營業設備
06 或其他物品視同廢棄物處理；又審酌被上訴人於109年9月14
07 日寄發予上訴人之信函記載「……(二)依系爭租約第11條約
08 定，貴公司應於租約終止後2週內搬遷清空營業設備或物
09 品……(三)如貴公司未聯絡並告知前述(二)所列事宜，委任人公
10 司將依系爭租約約定，於終止系爭租約後兩星期後即109年9
11 月23日起將依廢棄物處理貴公司未搬遷之之營業設備或物
12 品，並向貴公司請求違約金」等語（本院卷第112頁、原審
13 卷一第27至28頁），可見被上訴人於回復原狀清空系爭廠房
14 3樓前，已詢問有關搬遷設備或物品相關事宜，益徵被上訴
15 人主觀上並無不法故意或過失侵害上訴人權利，從而，上訴
16 人抗辯被上訴人應負侵權行為損害賠償責任，洵屬無據。再
17 者，上訴人提出之前開報價單等件，至多僅能證明上訴人曾
18 購入相關物品，然不能證明於被上訴人取回系爭廠房3樓
19 時，系爭廠房內確有放置上開設備、原物料等，而遭被上訴
20 人丟棄，致受有該部分損害之事實。另依被上訴人提出之拆
21 除工程、搬運費、租金收入之統一發票及物品放置合約書
22 （原審卷一第129至135頁），可知被上訴人就系爭廠房3樓
23 內遺留設備及物品之處理，乃移置他處存放，而非遽予銷
24 毀，此觀被上訴人於原審審理時稱：我們還在保管，並未處
25 理等語（原審卷一第343頁）亦明，實難認有上訴人所陳，
26 其留置於系爭廠房3樓內之物品悉遭被上訴人視同廢棄物處
27 理而受有損害617萬444元為真。從而，被上訴人主張以上開
28 617萬444元損害賠償債權與本件債務抵銷，難認有據。

29 3.上訴人再主張：倘系爭租約業經被上訴人提前終止，被上訴
30 人依約應返還押租金60萬元，並給付賠償金120萬元，伊得
31 以上開債權主張依序抵銷本件所負違約金及租金債務等語

01 (本院卷第211頁)。

02 (1)按系爭租約第2條第2項、第5條第2項、備註第6點分別載明
03 「押金為2個月租金，共計60萬元整」、「另甲方於租賃期
04 間內因故將提前終止本合約時，甲方須於3個月前通知乙方
05 並無條件退還押金予乙方外，並賠償押金2倍金額予乙
06 方」、「八馬國際事業有限公司之押金2個月60萬元整，無
07 條件轉換為順天昌國際有限公司」等語，是被上訴人提前終
08 止系爭租約時，依前開約定，應返還押租金60萬元，並賠償
09 押金2倍金額即120萬元予上訴人。

10 (2)被上訴人合法終止系爭租約等情，業經認定如前，又被上訴
11 人未給付押租金60萬元及賠償金120萬元，為兩造所不爭執
12 (本院卷第167至168頁)，則上訴人抗辯以該押租金及賠償
13 金與被上訴人本件請求抵銷，自屬有據。上訴人復稱就上開
14 180萬元先抵銷違約金，次抵銷租金，並經被上訴人表示就
15 抵銷順序沒有意見(本院卷211頁)，上開180萬元自應先抵
16 銷138萬元違約金，所餘42萬元(180萬元-138萬元)再抵銷
17 68萬元租金。是本件經抵銷後，被上訴人尚得請求上訴人給
18 付租金26萬元(68萬元-42萬元)。又被上訴人於系爭租約
19 終止時即109年9月8日即應給付前開押租金及違約金共180萬
20 元，則兩造相互間經抵銷之數額，即溯及最初得為抵銷時
21 (即109年9月8日)按照抵銷數額而消滅，前開經抵銷之42
22 萬元租金，自不得請求上訴人給付遲延利息。是被上訴人就
23 系爭租約租金得請求之遲延利息，應以所餘26萬元，自109
24 年10月1日起6個月，以年息百分之7.5計算為9750元(26萬
25 元 $\times$ 7.5%/年 $\times$ 6/12年)，逾此範圍之請求，即屬無據。

26 (3)從而，經抵銷後，被上訴人得請求上訴人給付26萬9750元
27 (租金26萬+遲延利息9750元)，及其中26萬元自起訴狀繕
28 本送達翌日即110年9月11日(本院卷166頁、原審卷一第221
29 頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

30 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約請求上訴人給付26萬9750
31 元，及其中26萬元自110年9月11日起至清償日止，按年息百

分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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2項所示。至上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，則無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分上訴。

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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 12 日
民事第十四庭

審判長法 官 周群翔

法 官 黃珮禎

法 官 陳雯珊

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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 12 日

書記官 陳韋杉