

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第531號

上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 莊志成律師

被上訴人 永流股份有限公司

兼上一人

法定代理人 馮竣嗣

共 同

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

上列當事人間請求給付租金等事件，宏泰公司對於中華民國111年3月4日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4096號第一審判決提起上訴，本院於112年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆拾玖萬捌仟伍佰肆拾元，及自民國一一〇年八月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）主張：被上訴人永流股份有限公司（下稱永流公司）邀同被上訴人馮竣嗣（下稱其名，與永流公司合稱為永流公司等2人）為連帶保證人，向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）及地下三層第00號、地下五層第19號停車位（下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭租賃物），兩造於民國109年6月4日簽訂房屋租賃契約書（下

01 稱系爭租約），約定租賃期限自109年4月1日起至112年3月3  
02 1日止共3年，系爭房屋第1年租金每月新臺幣（下同）19萬  
03 元，第2年起每月19萬7,633元，系爭車位租金各以每月7,00  
04 0元、3,000元計，永流公司並已交付履約保證金60萬元。詎  
05 永流公司僅給付至109年8月31日止之租金，嗣因永流公司要  
06 求而經兩造合意於同年10月31日期前終止系爭租約，永流公  
07 司迄未給付109年9月至10月租金計42萬元（稅後），伊得請  
08 求永流公司如數給付，並依系爭租約第15條第1、2、3項之  
09 約定，請求永流公司支付遲延罰金7萬8,540元，復因永流公  
10 司於租約終止後未將系爭房屋回復原狀，致伊無法向新承租  
11 人台灣林內工業股份有限公司（下稱林內公司）收取自109  
12 年11月16日起至110年2月28日止此段期間之租金，所失利益  
13 為59萬8,500元（稅後）。馮竣嗣為連帶保證人，應負連帶  
14 給付責任。爰依系爭租約及民法第421條第1項、第439條第1  
15 項、第227條第2項、第273條等規定，求為命永流公司等2人  
16 連帶給付租金42萬元、遲延罰金7萬8,540元及所失利益59萬  
17 8,500元，並加給法定遲延利息之判決。

18 二、永流公司等2人則以：系爭租約既經兩造合意終止，且言明  
19 以現狀點交歸還系爭租賃物，永流公司即無違約可言，宏泰  
20 公司不得依該租約第15條第2、3項之約定沒收履約保證金，  
21 亦無從請求伊回復系爭房屋之原狀。伊所交付之履約保證  
22 金，性質上乃屬押租金，足以抵扣欠租及遲延罰金，伊無庸  
23 再為給付。宏泰公司係依自身利益考量始允予林內公司3個  
24 月免租期之優惠，不得事後要求伊賠償免租期間內未能收租  
25 之所失利益等語，資為抗辯。

26 三、原審為宏泰公司全部敗訴之判決，宏泰公司不服，提起上  
27 訴，上訴聲明為：(一)、原判決廢棄。(二)、永流公司等2人應  
28 連帶給付宏泰公司欠租42萬元、遲延罰金7萬8,540元，及均  
29 自起訴狀繕本之最後送達翌日即110年8月21日起至清償日  
30 止，按週年利率百分之5計算之利息，暨連帶賠償所失利益5  
31 9萬8,500元，及自民事撤回及追加狀繕本送達翌日即110年9

01 月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被  
02 上訴人則答辯聲明：上訴駁回（未繫屬本院者，不予贅  
03 述）。

04 四、宏泰公司為系爭租賃物之所有人，前於107年1月間與永流公  
05 司就系爭租賃物簽訂房屋租賃契約書並辦理租賃公證，租期  
06 屆滿後，雙方約定續租並簽訂系爭租約，租期自109年4月1  
07 日起至112年3月31日止，第一年租金連同系爭車位在內共計  
08 21萬元（稅後），馮竣嗣則為系爭租約之連帶保證人，永流  
09 公司且依系爭租約交付履約保證金60萬元作為押租金；嗣永  
10 流公司負責人馮竣嗣之胞弟馮宣然於109年9月間出面向宏泰  
11 公司提議提前終止租約，經宏泰公司同意系爭租約於109年1  
12 0月31日終止；永流公司等2人未支付109年9月～10月之租金  
13 合計共42萬元，該2期租金之遲延罰金計至110年3月22日為  
14 止共計7萬8,540元；宏泰公司嗣與訴外人林內公司簽訂租  
15 約，連同系爭租賃物及隔壁空置之77號4樓房屋整層一併出  
16 租，租金數額51萬3,660元，於109年11月16日點交系爭租賃  
17 物予林內公司進行裝潢，宏泰公司並就系爭租賃物部分給予  
18 林內公司自109年11月16日起至110年2月28日止之免收租金  
19 優惠共59萬8,500元等情，為兩造於本院審理時所不爭（見  
20 本院卷第271至273頁、第295頁），此部分事實明確，可以  
21 認定。

22 五、永流公司等2人抗辯：系爭租約既經兩造合意終止，宏泰公  
23 司即不得再以系爭租約主張沒收系爭押租金或進而請求伊賠  
24 償遲延罰金云云。惟為宏泰公司所否認，並主張：伊僅係被  
25 動同意永流公司要求提前終止租約，但從未免除永流公司任  
26 何違約責任等語。經查：

27 (一)、按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使  
28 原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原  
29 有之契約（第一次之契約）。依契約自由原則，契約之雙方  
30 當事人本得再訂契約，使原屬有效之契約向將來歸於無效。  
31 惟契約終止無溯及效力，僅使契約效力自終止之時起向將來

01 消滅而已，是終止前之契約關係仍然有效存在，契約終止前  
02 之履約爭議，仍屬契約有效期間內之履約爭議（最高法院99  
03 年度台上字第60號、92年度台上字第405號判決意旨參  
04 照）。

05 (二)、稽諸系爭租約第15條第1項約定：「甲方（按：指永流公  
06 司，下同）對於應付之債務，倘逾期未付時，每逾一日應按  
07 應繳金額千分之一計算遲延罰金予乙方（按：指宏泰公司，  
08 下同）」，是若永流公司遲付應付之租金，即應以每逾一日  
09 按應繳金額千分之一計付遲延罰金予宏泰公司。另依系爭租  
10 約同條第2項約定：「甲方違約經乙方終止本約時，……，  
11 如有積欠租金、費用仍應如數繳清，且甲方所繳履約保證金  
12 及已繳未到期租金均任由乙方沒收做為懲罰性違約金」，及  
13 第3項約定：「簽訂本契約後，除本約另有約定外，甲方不  
14 得中途止約，否則視為違約，應比照本條第（二）項之規定  
15 處理」等語（見原審卷第41頁），亦足見雙方早於訂約時便  
16 已言明永流公司如於租期屆滿前先行要求終止系爭租約，即  
17 屬違約，而應受宏泰公司沒收已繳履約保證金及已繳未到期  
18 租金之違約處罰。

19 (三)、依證人蕭政濂（宏泰公司員工）於本院審理時證述：系爭租  
20 約簽約後沒多久，馮宣然就跟伊說因為永流公司的實際負責  
21 人馮竣嗣被羈押，其現在無法處理公司業務，也無力支付租  
22 金，故向伊提議要提前終止租約，伊當時馬上就跟馮宣然說  
23 會沒收履約保證金；伊原本是想說如果有人可以承租，或許  
24 有機會協助永流公司爭取減免違約金或復原拆除的優惠，而  
25 且永流公司若能先點回房子，也能減少租金損失，但後來宏  
26 泰公司並沒有同意給予任何優惠，伊也從來沒有答應過馮宣  
27 然可以不沒收履約保證金或不需回復原狀等語（見本院卷第  
28 229至232頁），參諸卷附蕭政濂與馮宣然於109年7月10日起  
29 同年11月17日此段期間之LINE對話記錄，蕭政濂不斷催促馮  
30 宣然盡快繳交租金，否則即考慮解除系爭租約（見原審卷第  
31 207頁、第209頁、第211頁），另證人馮宣然（永流公司登

01 記負責人)於本院審理時亦同樣證稱：伊於簽訂契約時就知道  
02 租金給付及違約處罰等方式，伊知道對方會因為伊違約而  
03 拒絕解約，所以才會在第一時間找蕭政濂協商並表明自己當  
04 時沒有收入，並希望能終止租約等語（見本院卷第239至240  
05 頁），堪認永流公司亦自知在履約過程中既有遲付租金、也  
06 要求期前終止租約，而違反系爭租約第15條第1項（遲付租  
07 金部分）、第2、3項（期前終止部分）約定之情形。準此，  
08 永流公司在系爭租約有效期間內既已發生上開遲付租金或期  
09 前終止之違約事由，縱令兩造事後合意終止而使原屬有效之  
10 系爭租約向將來歸於無效，但終止前之系爭租約關係既有效  
11 存在，宏泰公司即仍得依原來有效之系爭租約第15條第1  
12 項、及第2、3項約定，請求永流公司等2人賠償終止契約前  
13 即已發生且存在之遲付租金，及負期前終止租約之違約罰責  
14 任。從而，永流公司等2人抗辯：兩造既已合意終止系爭租  
15 約，宏泰公司便不得再依已終止之租約請求違約處罰云云，  
16 顯係混淆本件宏泰公司乃係依終止前之系爭租約第15條第1  
17 ～3項約定請求永流公司等2人應負終止契約前所發生之違約  
18 責任，而與兩造合意終止租約後之違約事由無涉，所辯自不  
19 足取。

20 六、永流公司等2人再抗辯：伊雖未支付租金及遲延罰金，但以  
21 履約保證金兩相抵扣後即無欠負，宏泰公司不得請求伊重複  
22 清償云云。惟為宏泰公司所否認，並主張：永流公司所繳之  
23 履約保證金早已因系爭租約第15條第2項、第3項之約定而為  
24 伊沒收而不存在，永流公司無從以之清償欠付租金或遲延罰  
25 金等語。經查：兩造就系爭租賃物訂立之系爭租約第15條第  
26 2項、第3項約定，均有「甲方所繳履約保證金及已繳未到期  
27 租金均任由乙方沒收作為懲罰性違約金」之記載，可見兩造  
28 已約定於永流公司有系爭租約第15條所定違約情事時，宏泰  
29 公司即得以沒收永流公司前所繳納之60萬元作為懲罰性違約  
30 金。宏泰公司因永流公司違反訂有期限之租賃契約約定，要  
31 求期前終止租約，其自得依系爭租約第15條第2、3項約定沒

收履約保證金作為懲罰性違約金。永流公司雖抗辯：系爭租約既係經兩造合意終止，伊即無違約終止契約之可言云云，惟參諸系爭租約第15條第2項、第3項之約定文義，永流公司一旦提出終止之要約而經宏泰公司承諾，即應以將其先前所繳納履約保證金及已繳未到期租金作為懲罰性違約金，要不能倒果為因，使宏泰公司因同意永流公司期前終止租約，反而喪失依該租約第15條第2、3項約定沒收履約保證金之權利。永流公司等2人就此所為抗辯，並無可取。

七、永流公司又抗辯：縱認宏泰公司得依系爭租約第15條第2項、第3項約定沒收履約保證金以充作懲罰性違約金，宏泰公司所沒收金額亦屬過高，應予酌減云云。惟查：

(一)、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，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（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

(二)、本件系爭租約原定有3年期限，兩造就系爭房屋部分約定第一年租金為每月19萬元，自第2年起即調高為每月19萬7,633元；另就系爭車位部分則固定以每月共1萬元計算，此有臺灣臺北地方法院所屬民間公證人信義聯合事務所公證書、系爭租約等件可參（見原審卷第25至44頁），易言之，履約保

證金全額為3個月或尚不足3個月租金，參酌永流公司期前終止租約可能無法再覓得承租人或租金未必相同，併審酌永流公司倘能順利將系爭租約履行完畢，則於系爭租約屆滿時為止，宏泰公司應可預期取得租金收益738萬3,192元（計算式：20萬元×12月+20萬7,633元×24月=738萬3,192元，稅前），暨永流公司自109年4月1日起租日後，僅支付租金至109年8月為止即無法再正常繳納租金，而向宏泰公司要求期前終止租約之履約或違約情形，及宏泰公司嗣後另覓得林內公司承租並非經由永流公司之介紹或努力（見本院卷第240頁馮宣然證詞參照），併綜審永流公司期前終止租約對宏泰公司所造成無法取得預期利益之損害及上開違約金之約定目的、性質等一切情狀，認本件宏泰公司主張以永流公司所支付之履約保證金60萬元全額，充作永流公司因違反系爭租約之承租期限約定而要求提前終止租約之懲罰性違約金，應屬妥適。永流公司等2人空言抗辯本件違約金數額過高，請求予以酌減云云，尚非有據。

(三)、從而，本件宏泰公司依系爭租約第15條第2、3項所得沒收之懲罰性違約金數額為履約保證金之全部，履約保證金經宏泰公司沒收充作懲罰性違約金後，永流公司對之即無權利可為主張，無從再以該履約保證金請求抵扣欠付租金42萬元及遲延罰金7萬8,540元。是永流公司等2人抗辯其欠付租金及遲延罰金均因與履約保證金抵扣後而清償完畢云云，並不可採。從而，宏泰公司依系爭租約第4條第2項、第15條第1項之約定，請求永流公司給付欠付租金42萬元及違約罰金78,540元，即屬有據。

八、宏泰公司另主張：永流公司於租約終止後，遲未將系爭房屋回復原狀，致伊遭新租戶林內公司以須代拆屋內裝潢設備為由而要求給予3個月免租期間之優惠，為此受有減收租金之損害云云，惟為永流公司所否認。經查：

(一)、依兩造於109年11月2日就系爭租賃物所為點交、點回清單，其上載明：當日宏泰公司係以現況點回，且永流公司尚有依

01 約應完成但尚未完成之事項，有上開清單及現場照片可參  
02 （見原審卷第139至142頁、第319至329頁）。參諸永流公司  
03 不爭執其於109年11月2日點還系爭房屋時並未將原來裝潢拆  
04 除，亦未將相關辦公設備完全搬離等語（見原審卷第125  
05 頁、本院卷第169頁），稽以蕭政濂與馮宣然自109年11月2  
06 日過後之LINE對話記錄，其二人於點交日過後仍持續不斷就  
07 永流公司應如何收拾、處分存放在系爭租賃物之相關傢俱物  
08 品等事項進行實質討論（見原審卷第233頁、第235頁、第23  
09 7頁），並在蕭政濂表示：「另外有關解約的拆除復原免除  
10 公司這邊還在討論」等語時，馮宣然隨即接稱：「萬事拜託  
11 了」、「現在實在不堪負荷拆除費用」等語（見原審卷第23  
12 9頁），足見兩造於點交當日並未達成以現狀點交之合意。  
13 再佐諸馮宣然於本院審理時陳稱：當時伊與蕭政濂一直在討  
14 論是否減免相關租金、違約罰或承接裝潢的事宜，最後進行  
15 的階段就是伊把房屋點還給宏泰公司，宏泰公司點交給林內  
16 公司，雙方就沒有進一步形成任何其他的共識等語（見本院  
17 卷第241頁），更見兩造間於點交後迄今從未就是否免除或  
18 如何免除永流公司回復原狀義務達成協議。是永流公司等2  
19 人抗辯：當初已經講好要由新的承租人來完美銜接新租約及  
20 現場裝潢、辦公設備，雙方已同意以逕以系爭租賃物之現狀  
21 點交云云，核屬其個人主觀認知，並不可採。

22 (二)、惟按本約租賃期滿或甲、乙雙方依本約規定終止契約時，雙  
23 方租賃關係消滅；租賃關係消滅時，除經乙方同意留置者  
24 外，甲方應於租約期滿或終止之日，將租賃標的物騰空回復  
25 原狀返還乙方（包括但不限於：不論是否為甲方所裝潢應全  
26 部拆除、人員車輛傢俱設備撤離、公司遷址及其他甲方於租  
27 賃期間內所添置物品之清除等），甲方存留之物品，皆是為  
28 甲方對其拋棄所以權利，任由乙方處置（包括但不限於依廢  
29 棄物處置等），因此所生之任何費用應悉數由甲方負擔，此  
30 觀系爭租約第14條第1、2項約定即明。依是以言，永流公司  
31 於系爭租約終止後固應負有將租賃標的物騰空返還原狀之義

01 務，惟永流公司如拒不履行回復原狀之義務，宏泰公司亦僅  
02 得請求永流公司賠償因回復原狀所發生之費用，例如因實際  
03 雇工拆除裝潢設備或廢棄物清運之費用。宏泰公司主張因永  
04 流公司拒未回復原狀，致其不得不同意後承租人林內公司免  
05 付3個月租金，而請求永流公司應賠付免租期之租金損失云  
06 云，已難認有據。

07 (三)、次查宏泰公司於系爭租約終止後，另將系爭租賃物連同其他  
08 標的即77號4樓部分一併出租與林內公司，因原有裝潢設施  
09 與林內公司營業辦公規劃需求不符，經林內公司重新委託設  
10 計裝潢公司設計規劃，並將原有裝潢全數拆除後再重新裝  
11 修，經考量設計規劃與裝潢所需時間耗時，故委請仲介即臺  
12 灣世達志不動產顧問股份有限公司居中協商免租裝潢期，雙  
13 方同意免租裝潢期限為109年11月16日至110年2月28日等  
14 情，既有林內公司111年8月19日管字第11108001號函附點交  
15 照片及押租金保證支票、租金支票簽回聯等在卷可稽（見本  
16 院卷第151至159頁），洵見當初宏泰公司與林內公司進行關  
17 於免租裝潢期限之協商時，所考量之因素不光只是單純用以  
18 拆除原有裝潢而已，更同時包含林內公司後續設計規劃及重  
19 新裝潢系爭租賃物之時程在內，則宏泰公司給予林內公司裝  
20 潢免租期之優惠，本難逕認全與兩造合意終止租約後，永流  
21 公司未能將系爭租賃物回復原狀有關。尤以宏泰公司於兩造  
22 合意終止系爭租約後，另行將系爭租賃物連同其他標的一併  
23 出售予第三人林內公司，並因此給予林內公司免租期限之優  
24 惠而短收該期間內之租金，與宏泰公司為回復系爭租賃物之  
25 原狀所支付之費用無關，且林內公司上開函件已表明係為就  
26 其全部承租範圍整體裝潢設計之考量，而申請免租期3個  
27 月，難認租金減免係其為宏泰公司支付拆除永流公司原有裝  
28 潢之對價，宏泰公司復未能舉證其為回復原狀而支付之金  
29 額，依前開說明，宏泰公司對林內公司之免租優惠，尚難認  
30 係因永流公司未回復原狀而造成之所失利益。宏泰公司就此  
31 所為主張，自屬無據。

九、綜上所述，宏泰公司依終止前之系爭租約及連帶之法律關係，請求永流公司等2人連帶給付欠付租金42萬元、遲延罰金7萬8,540元（共49萬8,540元），及均自起訴狀繕本最後送達日之翌日即110年8月21日起至清償日止（送達證書見原審卷第105頁），按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，可以准許；逾此範圍所為請求，則屬無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，駁回宏泰公司之訴及該部分假執行之聲請，尚有不合，宏泰公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示。至原審就上開不應准許部分，駁回宏泰公司之請求及假執行之聲請，則核無不合，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回此部分之上訴。

十、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

十一、據上論結，本件宏泰公司上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 21 日

民事第三庭

審判長法 官 王怡雯

法 官 吳素勤

法 官 呂綺珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 2 月 23 日

書記官 蔡宜蓁