

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第143號

上訴人 永恆機電工業股份有限公司

法定代理人 黃建德

訴訟代理人 林辰彥律師

許凱傑律師

上訴人 益志股份有限公司

法定代理人 黃立德

訴訟代理人 吳宜財律師

複代理人 謝玉山律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國109年9月29日臺灣士林地方法院109年度士重訴字第2號第一審判決各自提起上訴，並分別為訴之追加、提起反訴，經最高法院部分發回更審，上訴人分別為聲明之減縮，本院於112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

永恆機電工業股份有限公司追加之訴及假執行之聲請均駁回。

永恆機電工業股份有限公司應給付益志股份有限公司新臺幣伍佰陸拾肆萬零捌佰貳拾壹元，及自民國一一〇年三月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，關於兩造上訴部分，由兩造各自負擔；關於永恆機電工業股份有限公司追加之訴及益志股份有限公司反訴（除減縮部分外）部分，均由永恆機電工業股份有限公司負擔。

本判決命永恆機電工業股份有限公司給付部分，於益志股份有限公司以新臺幣壹佰捌拾捌萬壹仟元供擔保後得假執行。但永恆機電工業股份有限公司如以新臺幣伍佰陸拾肆萬零捌佰貳拾壹元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款分別定有明文。經查：

(一)上訴人永恆機電工業股份有限公司（下稱永恆公司）於原審起訴請求如附表一「原審起訴請求」欄所示，復於本院109年度重上字第971號審理（下稱本院前審）為附表一「本院前審請求」欄所示訴之追加及聲明減縮，經本院前審判決敗訴，提起上訴，最高法院部分發回更審，永恆公司就其中民國109年11月1日起至110年9月5日返還門牌號碼新北市○○區○○村○○○0000、0000號房屋（下稱系爭房屋）止之違約金部分，減縮請求益志股份有限公司（下稱益志公司）應給付新臺幣（下同）466萬6668元、26萬元本息（見本院卷二第17、18頁），應予准許。

(二)益志公司主張其為永恆公司代墊房屋稅，與永恆公司請求為抵銷後，就餘額975萬4668元，反訴請求永恆公司如數給付（本院前審卷第185、192頁）。經本院前審判決一部勝敗，益志公司事後撤回代墊114萬9331元房屋稅部分之上訴（見最高法院111年度台上字第639號卷第51、91頁），其於本院審理期間主張以代墊房屋稅1125萬4688元扣除114萬9331元後之餘額1010萬5337元與永恆公司請求為抵銷，並減縮反訴請求永恆公司應給付564萬0821元，及自110年3月20日起至清償日止之本息（見本院卷一第211、213頁），亦合於上開規定，應予准許【益志公司減縮反訴請求部分，不在本院審理範圍，下不贅述】。

貳、實體部分

一、永恆公司主張：伊於89年1月1日出租系爭房屋予益志公司，並簽訂系爭租約，租期至108年12月31日止，每月租金10萬元，每次應繳半年租金。詎益志公司未依約支付自108年7月

01 至同年12月租金共60萬元，且自109年1月1日起至110年9月5
02 日止，繼續占有使用系爭房屋，依約應按月給付租金5倍計
03 算之違約金等情。爰依系爭租約第3條、第6條約定，求為命
04 益志公司給付租金60萬元，及自109年1月起至110年9月5日
05 止之違約金1052萬6668元本息。並願供擔保請准宣告免為假
06 執行。對益志公司之反訴則以：門牌號碼新北市○○區○○
07 村○○○00○0號左側、對面之1、對面之2、對面之3、00○
08 0號右前側之違章建築（下依序稱A、B1、B2、B3、C違建，
09 合稱系爭違建）為伊所有，兩造除就其中B3違建有使用借貸
10 關係外，其餘均為益志公司無權占用，益志公司卻仍以所有
11 人名義申辦房屋稅籍，並申請登記為臨時工廠使用，遭核課
12 最高營業稅率，益志公司繳納如附表二所示房屋稅，依民法
13 第180條第3款、第4款規定，不得請求返還。況房屋稅係屬
14 定期給付，稅捐稽徵法第23條亦明文規定徵收期間為5年，
15 故益志公司提起反訴前5年部分之不當得利部分已罹於時效
16 而消滅，伊得拒絕給付等語，資為抗辯【原審判決主文第一
17 項判命益志公司返還系爭房屋部分，業經益志公司於本院前
18 審撤回上訴而確定，不在本院審理範圍，下不贅述】。

19 二、益志公司則以：系爭租約第6條約定之違約金係損害賠償總
20 額預定性質之違約金，永恆公司因伊遲延遷讓系爭房屋所受
21 損害，僅有每月租金10萬元損失，且永恆公司於110年9月6
22 日收回系爭房屋後，迄未出租，則永恆公司主張每月按租金
23 5倍請求違約金顯然過高，應酌減至每月按租金1倍為適當。
24 又稱系爭違建業經本院103年度重上字第832號確定判決認定
25 為永恆公司所有，永恆公司負有繳納房屋稅之義務，伊已代
26 墊系爭違建房屋稅合計1125萬4668元，扣除永恆公司終止B3
27 違建使用借貸關係前所繳交之房屋稅114萬9331元後，所餘1
28 010萬5337元（詳如附表二所示），自得請求永恆公司返
29 還，並以之與永恆公司請求之租金、違約金為抵銷，永恆公
30 司應予返還抵銷後之餘額等語。爰依民法第179條規定，反
31 訴求為命永恆公司給付564萬0821元本息。並願供擔保請准

01 宣告假執行。

02 三、原審認永恆公司請求益志公司給付租金60萬元及自109年1月
03 起至同年4月止違約金80萬元，經益志公司以代墊房屋稅抵
04 銷後已無餘額，駁回永恆公司之請求。兩造就其等所受不利
05 判決部分，各自提起上訴，永恆公司並為訴之追加，益志公
06 司則提起反訴。經本院前審駁回兩造各自之上訴、就永恆公
07 司追加之訴為一部勝敗之判決，就益志公司反訴為一部勝訴
08 之判決，永恆公司就所受不利判決部分提起上訴，經最高法
09 院廢棄發回更審。

10 (一)本訴部分

11 永恆公司之上訴及追加聲明：

- 12 1. 原判決（除確定部分外）關於駁回永恆公司後開第(1)、(2)項
13 之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。
- 14 2. 上開廢棄部分：(1)益志公司應給付永恆公司60萬元，及自10
15 9年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)益志公
16 司應給付永恆公司200萬元，及自109年5月1日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息。
- 18 3. 益志公司應給付永恆公司300萬元，及自109年11月1日起至
19 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 20 4. 益志公司應給付永恆公司466萬6668元。
- 21 5. 益志公司應給付永恆公司26萬元。
- 22 6. 願供擔保請准宣告假執行。

23 益志公司答辯聲明：永恆公司之上訴、追加之訴及假執行之聲
24 請均駁回。

25 (二)反訴部分

26 益志公司之反訴聲明：

- 27 1. 永恆公司應給付益志公司564萬0821元，及自110年3月20日
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 2. 願供擔保請准宣告假執行。

30 永恆公司之反訴答辯聲明：

- 31 1. 益志公司之反訴及假執行之聲請均駁回。

01 2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

02 四、本件不爭執事項如下（本院卷一第331、332頁，並依論述之
03 妥適，調整其內容）：

04 (一)兩造於89年1月1日簽立系爭租約，益志公司向永恆公司承租
05 系爭房屋，租賃期間自89年1月1日起至108年12月31日止，
06 每月租金10萬元，每半年繳租1次。

07 (二)益志公司積欠永恆公司自108年7月起至同年12月之租金60萬
08 元。

09 (三)永恆公司以108年10月28日三重溪尾街郵局第000334號存證
10 信函通知益志公司不續租；益志公司自109年1月1日至110年
11 9月5日止，仍占有使用系爭房屋。

12 (四)益志公司申辦系爭違建之房屋稅籍後，繳納房屋稅合計1125
13 萬4668元。

14 (五)B3違建於91年12月間至92年間建築完成，兩造就B3違建存有
15 未定期限之使用借貸關係；永恆公司對益志公司提起臺灣士
16 林地方法院（下稱士林地院）102年度重訴字第299號遷讓房
17 屋事件，以起訴狀繕本送達合法終止B3違建之使用借貸關
18 係，並經本院103年度重上字第832號判決認定永恆公司為系
19 爭違建之所有權人，業經最高法院108年度台上字第1438號
20 裁定駁回益志公司之上訴確定（下稱另案遷讓房屋訴訟）。

21 (六)永恆公司將系爭房屋出租予益志公司後，益志公司將系爭違
22 建與系爭房屋合併使用。

23 五、兩造協議簡化之爭點(本院卷一第332頁)及本院之判斷分述
24 如下：

25 (一)永恆公司依系爭租約第3條約定，請求益志公司給付自108年
26 7月至同年12月租金60萬元部分，業已提出系爭租約為憑
27 （見司促卷第6至9頁），復為益志公司所不爭執（不爭執事
28 項第(二)點），自屬可採。

29 (二)永恆公司請求益志公司給付違約金部分：

30 永恆公司主張益志公司於108年12月31日系爭租約屆期後，
31 繼續占用系爭房屋至110年9月5日，依系爭租約第6條約定，

01 請求益志公司給付自109年1月1日起至110年9月5日止，按月
02 給付租金5倍計算之違約金等語，益志公司固不爭執於上開
03 期間有占有使用系爭房屋之事實（見不爭執事項第(三)點），
04 惟辯以系爭租約第6條約定之違約金屬損害賠償預定總額之
05 違約金，而永恆公司只受有租金損害，應酌減按租金1倍計
06 收違約金等語。經查：

- 07 1. 按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違
08 約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定
09 之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現
10 所受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金
11 過高者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，
12 以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神。而關於損害賠償之
13 範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有
14 約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216
15 條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，
16 除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為
17 一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及
18 消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所
19 約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第569號判
20 決要旨參照）。
- 21 2. 依系爭租約第6條約定：「乙方（即益志公司）於租期屆滿
22 時，除經甲方（即永恆公司）同意繼續出租外，應即日將租
23 賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任
24 何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求
25 按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止」，係益志公司於
26 租期屆滿後，未騰空返還系爭房屋時，永恆公司請求益志公
27 司給付違約金，除此之外，系爭租約並無逾期騰空返還系爭
28 房屋之損害賠償約定。雖系爭租約第12條約定：「乙方若有
29 違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害。如甲
30 方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠
31 償」，惟兩造均陳明此僅係涉訟之訴訟費用、律師費用負擔

之約定，與第6條約定內容無關，第6條係屬損害賠償總額預定性質之違約金（本院卷二第135頁），是依兩造締約之真意，應認第6條屬於損害賠償預定總額之違約金，並非懲罰性質之違約金。

3. 永恆公司主張系爭房屋之月租金應為19萬7883元，收回系爭房屋後，內部多處無法使用，而受有租金及系爭房屋無法使用之損害（本院卷二第20、85、136頁），並提出新北市近5年工廠租金統計表、系爭房屋照片為佐（本院卷一第43至57頁、本院卷二第37至47頁）。惟查永恆公司提出上開租金行情統計表是坐落新北市三重區、土城區、中和區、五股區、新莊區等地之工廠租金，與系爭房屋所在三芝區明顯不同；內政部不動產交易實價登錄查詢資料，101年1月起至110年9月，新北市三芝地區僅有1筆不動產租賃紀錄（本院卷一第255至259頁，本院卷二第53至61頁），並非工廠租賃紀錄；反觀永恆公司於111年4月18日將系爭房屋旁之新北市○○區○○村○○○0000號、0000號房屋，以年租金100萬元出租予訴外人惠亞工程股份有限公司，換算每月租金約8萬3334元（見本院卷二第123、125頁租約），系爭房屋每月租金10萬元，並無永恆公司主張租金過低之情事。此外，兩造於110年9月6日點交返還系爭房屋時，業經現場會勘確認，並另行約定回復原狀事宜，有110年9月6日點交證明書、110年9月8日證明書及照片在卷可證（本院卷一第173至193、203至209頁），則永恆公司主張系爭租約第6條違約金應審酌系爭房屋損害情形云云，即非可取。

4. 系爭租約第6條係為確保及督促益志公司於租期屆滿後能即時騰空返還系爭房屋，亦節省永恆公司對益志公司請求損害賠償之舉證成本所約定之違約金，本院審酌益志公司於108年12月31日租期屆滿後，仍無權占用至110年9月6日始騰空返還，長達1年9個月，造成永恆公司租金收益及資產管理之損失等情狀，認永恆公司依系爭租約第6條約定請求按租金5倍即每月50萬元計付違約金，誠屬過高，應予酌減至2倍即2

01 0萬元，較為合理公允。則永恆公司請求益志公司給付自109
02 年1月起至同年4月之違約金80萬元，自109年5月起至110年8
03 月10日之違約金306萬4516元，合計386萬4516元【計算式：
04 $800,000+200,000\times(15+10/31)=3,864,516$ 】，為有理由；
05 逾上開金額之請求，則無可取。至永恆公司請求益志公
06 司就110年8月11日起至同年9月5日止按月給付違約金20萬元
07 部分，業經本院前審判命益志公司給付，並經最高法院111
08 年度台上字第639號以永恆公司無上訴利益予以駁回確定，
09 是其請求給付26萬元違約金部分，已逾本院認定按每月20萬
10 元計算之違約金，此部分追加請求並無可採。

11 (三)益志公司主張代墊系爭違建房屋稅部分

12 1. 益志公司主張其為永恆公司代墊系爭違建房屋稅合計1125萬
13 4688元，扣除其與永恆公司就B3違建有使用借貸關係所支出
14 房屋稅114萬9331元外，其就剩餘1010萬5337元對永恆公司
15 有不當得利債權等語，永恆公司則否認有繳納房屋稅義務云
16 云。惟按房屋稅向房屋所有人徵收之；未辦建物所有權第一
17 次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造
18 人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；
19 無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4
20 條第1項前段、第4項分別定有明文。查，永恆公司既為系爭
21 違建之所有權人（見不爭執事項第(五)點），自負有依房屋稅
22 條例第4條第1項規定繳納系爭違建房屋稅之義務。又永恆公
23 司於102年7月10日在另案遷讓房屋訴訟，以起訴狀繕本送達
24 益志公司為終止B3違建之未定期限使用借貸之意思表示（見
25 外放前案訴訟影卷起訴狀及送達證書），益志公司就終止使
26 用借貸關係之B3違建及A、B1、B2、C違建繳納房屋稅1010萬
27 5337元，永恆公司受有房屋稅免繳之利益，益志公司主張其
28 對永恆公司有代墊房屋稅1010萬5337元之不當得利債權，核
29 屬可採。

30 2. 永恆公司雖以益志公司未經其同意而占用系爭違建，且係為
31 自己營業而申請稅籍、繳納房屋稅，致稅捐機關以最高營業

01 用稅率核課，其未受有利益，依民法第180條第3、4款之規定
02 定，毋庸返還；又益志公司代墊之房屋稅款，屬定期給付債
03 權，依稅捐稽徵法第23條規定，其徵收期間為5年，益志公
04 司於110年3月22日提起本件反訴前5年部分（見本院前審卷
05 第185、228頁），請求權已罹於時效云云。惟查：

06 (1)按民法第180條第3款所謂明知無給付之義務，係指原無債務
07 而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。至於原無
08 債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出於過失或重大過失，
09 亦非明知而非債清償，仍無該條款之適用（最高法院106年
10 度台上字第190號判決意旨參照）；至同條第4款所謂不法之
11 原因而為給付，指給付違反強制規定及有悖於公序良俗而
12 言。兩造於另案遷讓房屋訴訟中，就系爭違建之所有權歸
13 屬，始終列為重要爭點，互有攻防，有另案遷讓房屋訴訟歷
14 審判決可考（見原審卷第27至62頁）；而益志公司最後繳納
15 房屋稅日期為108年5月30日，有各該房屋稅繳款書可參（見
16 原審卷第86、100、106、112、126、132頁），均在另案遷
17 讓房屋訴訟於108年9月5日確定之前，難認益志公司於斯時
18 明知其無負擔房屋稅義務之存在，又其為系爭違建申請房屋
19 稅稅籍，繳納房屋稅，亦無違反強制規定或悖於公序良俗可
20 言。是永恆公司執民法第180條第3款、第4款規定，主張不
21 負返還責任云云，自無可採。

22 (2)另依房屋稅條例第5條第1項規定，房屋稅依房屋現值，分住
23 家用房屋、非住家用房屋、房屋同時作住家及非住家用，按
24 不同稅率課徵；同條第2款規定：「非住家用房屋：供營
25 業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少
26 於其房屋現值3%，最高不得超過5%；供人民團體等非營業
27 使用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.
28 5%」。又同條例第7條規定：「納稅義務人應於房屋建造完
29 成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房
30 屋稅稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或
31 移轉、承典時，亦同」。查永恆公司於89年1月1日起出租系

01 爭房屋予益志公司作為工廠使用，益志公司將系爭違建合併
02 使用（不爭執事項第(六)點），新北市政府稅捐稽徵處現場勘
03 查後，自101年4月19日、99年10月7日、100年11月1日核定A
04 違建、B（含B1、B2、B3）違建、C違建房屋稅籍，有新北市政府稅捐稽徵處函在卷可稽（見原審卷第63、64、66頁），
05 核屬稅務機關依法課稅之行為，永恆公司主張益志公司係為
06 自己營業使用，致遭最高稅率核課稅額云云，即非可採。

07
08 (3)益志公司於101年2月17日申請A違建房屋稅籍、99年8月31日
09 申請B違建房屋稅籍，103年12月9日分割設立B1、B2、B3違
10 建房屋稅籍，100年10月20日申請C違建房屋稅籍，經稅捐機
11 關一次課徵5年內之房屋稅，亦有上開新北市政府稅捐稽徵
12 處函可參，益志公司代墊後始陸續發生對永恆公司之不當得
13 利債權，並非逐期順次發生，即非屬民法第126條規定之各
14 期給付，其他1年或不及1年之定期給付債權，更與稅捐稽徵
15 法第23條第1項關於稅捐徵收期間為5年之規定無關，是永恆
16 公司主張益志公司提起反訴前5年之不當得利請求權已罹於5
17 年短期時效云云，自無足取。

18 3. 再按抵銷，應以意思表示，向他方為之。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，民法第33
20 5條第1項定有明文。債務已屆清償期者，儘先抵充之規定，
21 民法第322條第1款之規定，依民法第342條之規定於抵銷準
22 用之。永恆公司得請求益志公司給付自108年7月起至同年12
23 月積欠租金60萬元、自109年1月起至110年8月10日止之違約
24 金共386萬4516元，合計446萬4516元，經益志公司以其為永
25 恆公司代墊房屋稅之不當得利債權1010萬5337元，於110年8
26 月10日言詞辯論終結時（見本院前審卷第470頁）為抵銷
27 後，即告消滅，永恆公司自不得再請求益志公司給付各該本
28 息。從而，益志公司依民法第179條規定，反訴請求永恆公
29 司返還抵銷後餘額564萬0821元（計算式：10,105,337-4,46
30 4,516=5,640,821），及自反訴狀繕本送達翌日即110年3月
31 20日（見本院前審卷第472頁）起算法定遲延利息，自屬可

01 採。

02 六、綜上所述，永恆公司依系爭租約第3條、第6條約定，起訴請
03 求益志公司給付自108年7月至同年12月租金60萬元、自109
04 年1月起至同年4月止之違約金80萬元本息，為有理由；逾上
05 開範圍，則屬無據，而上開有理由部分經益志公司以代墊房
06 屋稅1010萬5337元之不當得利債權為抵銷後，永恆公司已無
07 可請求數額。原審就永恆公司起訴請求益志公司給付租金60
08 萬元，及自109年1月起至同年4月之違約金200萬元所為敗訴
09 之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤。兩造各自提起
10 上訴（益志公司就其經抵銷之140萬元部分），指摘原判決
11 不利己部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，均應予以駁
12 回。永恆公司依系爭租約第6條約定，追加請求益志公司給
13 付自109年5月起至110年8月10日止之違約金306萬4516元，
14 為有理由；逾上開範圍，則屬無理由，上開有理由部分經益
15 志公司以剩餘代墊房屋稅之不當得利債權為抵銷後，永恆公
16 司已無可請求數額。是永恆公司追加請求益志公司給付自10
17 9年5月起至同年10月止之違約金300萬元、自109年11月1日
18 起至110年8月10日止之違約金466萬6668元及給付自110年8
19 月11日起至110年9月5日止之違約金26萬元本息，均無理
20 由，亦應駁回，此部分假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
21 回。另益志公司就抵銷餘額部分，依民法第179條規定，反
22 訴請求永恆公司給付564萬0821元，及自110年3月20日起至
23 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，又兩造均陳
24 明陳明願供擔保聲請准免假執行之宣告，核無不合，爰分別
25 酌定相當之擔保金額准許之。

26 七、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，兩造之上訴均為無理由；永恆公司追加之訴為無
30 理由，益志公司之反訴為有理由，爰依民事訴訟法第449條
31 第1項、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項規

定，判決如主文。

中華民國 112 年 10 月 17 日
民事第四庭

審判長法官 傅中樂

法官 廖慧如

法官 黃欣怡

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。

中華民國 112 年 10 月 17 日
書記官 卓雅婷

附表一：永恆公司起訴及歷次追加、減縮請求之說明

	原審起訴請求	本院前審請求	最高法院111年度台上字第639號判決	本院請求
1	108年7月起至同年12月止租金60萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	（減縮）108年7月起至同年12月止租金60萬元，及自109年5月1日起算法定遲延利息。	廢棄發回。	108年7月起至同年12月止租金60萬元，及自109年5月1日起算法定遲延利息。
2	109年1月起至同年4月止之違約金200萬元，及自109年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	109年1月起至同年4月止之違約金200萬元，及自109年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	廢棄發回。	109年1月起至同年4月止之違約金200萬元，及自109年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
3		（追加）109年5月起至同年10月止之違約金300萬元，及	廢棄發回。	109年5月起至同年10月止之違約金300萬元，及自109年11月1

(續上頁)

01

		自109年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。		日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
4		(追加) 109年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付50萬元違約金。	除110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付違約金20萬元判決確定外，其餘廢棄發回。	(減縮) (1)109年11月1日起至110年8月10日止之違約金466萬6668元。 (2)110年8月11日起至110年9月5日止之違約金26萬元。
合計	260萬元本息	560萬元本息，及自109年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付50萬元違約金。		1052萬6668元

02

附表二：益志公司歷年繳納房屋稅額表

03

課稅年份	A違建	B違建	B1違建	B2違建	B3違建	C違建	C1違建	C2違建
96	173,536元					201,228元		
97	280,958元	477,269元			(209,998元)	197,211元		
98	257,369元	436,053元			(191,863元)	181,835元		
99	252,764元	428,152元			(188,387元)	178,412元		
100	248,449元	420,926元			(185,207元)	174,947元		
101	242,847元	558,480元			(245,731元)	171,798元		
102	240,948元	556,557元			(244,885元) 以上小計(1,149,331元)	169,512元		
103	237,855元	549,157元				167,217元		
104	234,747元		141,309元	171,579元	204,822元		137,469元	27,456元
105	231,651元		139,347元	166,548元	202,017元		135,561元	27,075元
106	228,558元		137,382元	164,205元	199,209元		133,650元	26,691元
107	225,465元		135,417元	161,871元	196,404元		131,742元	26,310元
108	222,363元		133,452元	159,534元	193,599元		129,831元	25,929元
小計	3,077,505元	3,426,594元	686,907元	823,737元	996,051元	1,442,160元	668,253元	133,461元
總計11,254,668元【扣除B3違建(1,149,331元)後，共10,105,337元】								