

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更四字第75號

上訴人

即被上訴人 錢櫃企業股份有限公司

法定代理人 練台生

訴訟代理人 林菊芳律師

參加人 劉英

訴訟代理人 陳彥希律師

黃渝清律師

被上訴人即

上訴人 永安觀光事業股份有限公司

法定代理人 許金榮

訴訟代理人 黃捷琳律師

張玲綺律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，兩造對於中華民國101年9月19日臺灣臺北地方法院100年度重訴字第101號第一審判決各自提起上訴，永安觀光事業股份有限公司並減縮反訴聲明，經最高法院第四次發回更審，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回錢櫃企業股份有限公司請求確認後開第二項債權不存在部分；(二)命錢櫃企業股份有限公司給付逾新臺幣壹億參仟萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定及減縮部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分，確認永安觀光事業股份有限公司對錢櫃企業股份有限公司就坐落臺北市○○路○段○○○號房屋之遲延返還租賃物違約金債權新臺幣壹億肆仟萬元部分不存在。

上開廢棄(二)部分，永安觀光事業股份有限公司在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

01 錢櫃企業股份有限公司其餘上訴及永安觀光事業股份有限公司之
02 上訴均駁回。

03 第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定及減縮部分外）由
04 錢櫃企業股份有限公司負擔百分之三十五，餘由永安觀光事業股
05 份有限公司負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 一、被上訴人即上訴人永安觀光事業股份有限公司（下稱永安公
09 司）之法定代理人原為陳昱如，嗣變更為許金榮，此有臺北
10 市政府民國112年6月16日府產業商字第11250047900號函及
11 股份有限公司變更登記表在卷可佐（見本院卷四第91、93
12 頁），茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第89頁，委任
13 狀見同卷第95頁），經核尚無不合，自可准許。

14 二、永安公司在原審反訴主張上訴人即被上訴人錢櫃企業股份有
15 限公司（下稱錢櫃公司）遲延返還租賃物，請求錢櫃公司給付
16 逾期違約金新臺幣（下同）384,536,250元，及自反訴起訴狀
17 繕本送達翌日起加計法定遲延利息（見原審卷四第50頁）。原
18 審判決永安公司反訴請求270,000,000元本息部分勝訴，駁
19 回其餘之請求。永安公司就其敗訴部分不服，提起上訴後，
20 於本院前程序減縮反訴請求金額為378,850,500元本息，上
21 訴聲明僅請求錢櫃公司再給付108,850,500元本息（見本院10
22 6年度重上更（二）字第137號卷〈下稱本院更（二）卷〉二第149-150
23 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條
24 第1項但書及第255條第1項第3款規定，應予准許。

25 貳、實體方面

26 一、本訴部分：

27 （一）錢櫃公司主張：兩造於87年10月14日簽訂房屋租賃契約書，
28 約定由錢櫃公司向永安公司承租臺北市○○區○○路0段000
29 號之地下1層、地上10層建築物1棟（下稱系爭建物），並由參
30 加人即錢櫃公司時任法定代理人劉英為連帶保證人。嗣兩造
31 於88年4月13日更新租約，變更租賃期間為同年5月11日起至

98年5月10日止(下稱系爭租約)，並依序於91年6月、93年4月、10月就租期及租金之調整簽訂租賃補充協議書、租賃再補充協議書、租賃第三次補充協議書(下分稱第1、2、3次補充協議書)，依第3次補充協議書約定，租金為每月285萬元，含稅為2,992,500元，租期則至96年5月10日止。詎永安公司於96年5月4日以錢櫃公司違約轉租屋頂平台予電信業者架設基地台為由，終止系爭租約。錢櫃公司已依約將系爭建物回復原狀，並於96年5月20日點交永安公司，然遭永安公司以未回復原狀至出租前系爭建物旅館隔間、固定設備(含衛浴設備)、裝潢(下合稱旅館設施)等堪用且具生產力之狀態為由，拒絕受領。錢櫃公司遂於同年月21日發函請永安公司於3日內受領系爭建物，否則拋棄對系爭建物之占有，永安公司仍未受領，錢櫃公司乃將系爭建物之鑰匙交由彭意森律師保管而拋棄對系爭建物之占有，並無遲延返還系爭建物之情事，永安公司自不得依系爭租約第10條第3項約定請求其給付按租金3倍計算之遲延返還租賃物違約金378,850,500元(下稱系爭逾期違約金)。又縱認永安公司得請求錢櫃公司給付違約金，亦應按未稅之租金金額計算，且系爭逾期違約金顯屬過高，應予酌減，爰訴請確認永安公司對錢櫃公司之系爭逾期違約金債權不存在等語(未繫屬本院部分，不予贅述)。

(二)永安公司則以：其交付錢櫃公司之系爭建物包含旅館設施，依民法第455條及第431條第2項規定，錢櫃公司返還時自應將系爭建物回復為原交付時包含旅館設施之狀態，然錢櫃公司僅將視聽歌唱設施拆除成水泥粗胚狀態，而未將系爭建物回復至包含旅館設施並具生產力之狀態，且於99年11月25日前，系爭建物仍在錢櫃公司占有中，永安公司自得依系爭租約第10條第3項約定，請求錢櫃公司給付自96年5月21日起至99年11月25日止共42個月又5天，按月租金3倍計算之系爭逾期違約金等語，資為抗辯。

(三)參加人陳述意見略以：永安公司於96年5月20日拒絕受領錢

01 櫃公司返還之系爭建物，為權利濫用，且違反誠信原則，又
02 縱認錢櫃公司有遲延返還之情事，永安公司得請求之違約金
03 數額，亦應受系爭租約第11條第2項所定違約金3,000萬元之
04 限制等語。

05 二、反訴部分：

06 (一)永安公司主張：依上所述，因錢櫃公司遲至99年11月25日始
07 將系爭建物返還永安公司，爰依系爭租約第10條第3項約定
08 ，請求錢櫃公司給付逾期違約金378,850,500元，及自反訴
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 (二)錢櫃公司則以：其已依約將系爭建物返還永安公司，永安公
11 司主張錢櫃公司未回復原狀且遲延返還，顯屬不實，且酌減
12 後違約金之遲延利息應自本判決確定之翌日起算等語，資為
13 抗辯。

14 (三)參加人意見同本訴部分。

15 三、原審就本訴部分判決確認永安公司對錢櫃公司超過270,000,
16 000元之逾期違約金債權不存在，並駁回錢櫃公司其餘之
17 訴；就反訴部分，判命錢櫃公司應給付永安公司270,000,00
18 0元及自100年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
19 並駁回永安公司其餘之訴。兩造各自就敗訴部分提起上訴，
20 永安公司並減縮反訴聲明，而分別聲明如下：

21 (一)錢櫃公司及參加人上訴聲明：(1)原判決關於：①駁回錢櫃公
22 司請求確認永安公司對錢櫃公司之逾期違約金債權270,000,
23 000元不存在部分；及②命錢櫃公司給付永安公司270,000,0
24 00元本息，及該部分假執行之宣告均廢棄；(2)上開廢棄部
25 分：①確認永安公司對錢櫃公司之逾期違約金債權270,000,
26 000元不存在；②永安公司在第一審之反訴及假執行之聲請
27 均駁回。對於永安公司上訴之答辯聲明：(1)永安公司之上訴
28 駁回；(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 (二)永安公司上訴聲明：(1)原判決關於：①確認永安公司對錢櫃
30 公司逾期違約金債權108,850,500元不存在部分；及②駁回
31 永安公司反訴請求錢櫃公司給付108,850,500元本息部分均

01 廢棄；(2)上開廢棄部分：①錢櫃公司在第一審之訴駁回；②
02 錢櫃公司應再給付永安公司108,850,500元，及自100年9月6
03 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)就前項②部分，
04 願供擔保請准宣告假執行。對於錢櫃公司上訴之答辯聲明：
05 錢櫃公司之上訴駁回（錢櫃公司另請求確認永安公司就其違
06 約轉租屋頂平台之600萬元違約金債權不存在，及原法院99
07 年度司執字第119441號給付違約金強制執行事件不得執行、
08 已為之強制執行程序應予撤銷等部分，經本院前審102年度
09 重上字第11號判決錢櫃公司敗訴後，未據其聲明不服，已告
10 確定，非審理範圍）。

11 四、兩造對於其等在87年10月14日簽訂房屋租賃契約書，約定永
12 安公司將系爭建物出租予錢櫃公司，嗣再更新訂定系爭租
13 約，及於91年6月26日、93年4月5日、93年10月22日依序簽
14 訂第1、2、3次補充協議書，均經公證，最後變更租賃期間
15 至96年5月10日止，租金每月285萬元，含營業稅5%為2,992,
16 500元，嗣系爭租約經永安公司於96年5月4日發函終止，兩
17 造於96年5月20日會勘點交，永安公司以錢櫃公司未回復原
18 狀為由拒絕受領系爭建物，錢櫃公司於96年5月21日催告永
19 安公司受領系爭建物未果，嗣永安公司於99年9月15日發函
20 催告錢櫃公司將系爭建物回復原狀返還，兩造於99年11月25
21 日在公證人陳品豪見證下，由錢櫃公司將系爭建物之鑰匙交
22 付予永安公司等情，均無爭執，復有87年10月14日房屋租賃
23 契約書、系爭租約及公證書、第1次補充協議書及公證書、
24 第2次補充協議書及公證書、第3次補充協議書及公證書（見
25 本院102年度重上字第11號卷〈下稱重上卷〉一第196-203
26 頁、原審卷一第14-36、124-145頁）、99年11月25日公證書
27 （見原審卷二第39-122頁）在卷可佐，堪信為真實。

28 五、錢櫃公司主張系爭租約經永安公司於96年5月4日終止後，其
29 已將系爭建物回復原狀，並依限於96年5月20日點交予永安
30 公司，並無遲延返還系爭建物之情事，為永安公司所否認，
31 並以前揭情詞置辯。經查：

01 (一)關於錢櫃公司依系爭租約應如何回復原狀部分：

02 錢櫃公司主張其於系爭租約終止後，所負回復原狀之義務，
03 應指拆除系爭建物內之視聽歌唱設備，將之前切割之地板及
04 結構體修繕恢復，及將水電機電設備保留並正常運作；永安
05 公司則認錢櫃公司須將系爭建物回復至具備旅館設施及結構
06 安全之狀態，始符債之本旨。經查：

07 1.按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上
08 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
09 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
10 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及
11 經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎（最高法院112年度
12 台上字第2575號判決意旨參照）。

13 2.查：

14 (1)系爭租約第11條第2項約定：「乙方（即錢櫃公司，下同）
15 中途退租或因違約被終止租約時，亦應支付甲方（即永安公
16 司，下同）參仟萬元之違約金並恢復租賃物之原狀（含乙方
17 因營業需要而切割之地板及結構體一如乙方所提供之圖
18 說）」、第10條第1項約定：「本約終止或期滿未續約時，
19 乙方應於10日內將租賃物連同原有附帶設備及依第8條約定
20 返還與甲方」、第8條約定：「租賃標的物內甲方現有之電
21 梯、發電機、抽水馬達、排水馬達、供電設備、空調主機、
22 冷卻水塔及其他生財、安全設備等照現狀供乙方使用外，其
23 他一切之營業用空調設備、裝修、照明、電梯、生財器具
24 等，均由乙方自理。乙方使用上開甲方提供之設備時，應注
25 意經常維護，如需修改移動位置等時，亦由乙方負擔費用。
26 又乙方交還電梯及發電機時，應保持其正常安全使用之狀
27 態」，此有系爭租約在卷可稽（見原審卷一第18頁反面、19
28 頁正、反面）。是有關係爭租約終止時之回復原狀方式，於
29 契約中僅列舉電梯、發電機、馬達、供電、空調、水塔、安
30 全等設備，須保持正常安全使用之狀態返還予永安公司，及
31 需將切割之地板及結構體回復原狀，而未提及關於旅館裝

潢、隔間、衛浴等設備，亦須回復至出租時之狀態，並標明出租時各項旅館設施之詳細情形，則參諸系爭租約之前述記載方式，已難認兩造關於終止租約時應回復原狀之真意，乃包含應回復原有之「旅館設施」在內。

(2)永安公司雖提出其委請中華民國建築技術學會於88年2月5日作成系爭建物於87年10月間內部固定裝潢及設備之鑑定報告(下稱88年鑑定報告書，見原審卷三第94-100、138-301頁反面)，及其於93年9月2日、10月4日、96年3月26日、4月17日、5月2日所發要求錢櫃公司依88年鑑定報告書回復原狀之存證信函或律師函為證(見原審卷三第53-59頁、卷二第10-16頁反面)，主張兩造已合意應回復至原有旅館設施狀態云云。惟查：

①88年鑑定報告書係兩造於87年10月14日簽訂房屋租賃契約書之後，始由永安公司於同年月15日單獨申請鑑定，且中華民國建築技術學會人員於87年10月間進行現場會勘時，並未通知錢櫃公司，錢櫃公司亦未實際派員到場參與會勘等情，有88年鑑定報告書、鑑定申請書、中華民國建築技術學會87年10月22日函文、中華民國建築技術學會鑑定案件會勘紀錄表在卷可參(見原審卷三第138-143頁反面)；又88年鑑定報告書於88年2月5日製作完成後，兩造並未於88年4月13日簽訂系爭租約時，將該鑑定報告書相關內容如系爭建物平面現況示意圖、工程明細表、裝潢現況照片等(見原審卷三第144-301頁反面)，列為系爭租約之附件，並於該契約中載明錢櫃公司應依88年鑑定報告書之相關鑑定內容，作為回復原狀之依據，且於事後陸續簽訂之3次補充協議書中，亦從未提及88年鑑定報告書之內容，此有公證書及系爭租約、公證書及第1次補充協議書、公證書及第2次補充協議書、公證書及第3次補充協議書在卷可憑(見原審卷一第14-22、133-145頁)，則88年鑑定報告書既非由兩造合意申請，亦未載入事後所簽系爭租約及歷次補充協議書，以作為回復原狀之依據，自難據此認定兩造已合意按88年鑑定報告書之內容，將

01 系爭建物回復至具備旅館設施之狀態。

02 ②證人即永安公司人員許金榮雖於原審證稱：簽約時其有向當
03 時錢櫃公司負責人劉英說要去做鑑定，於88年4月公證租約
04 時，有向錢櫃公司法務經理周建華提過要將88年鑑定報告書
05 給錢櫃公司，但周建華說不需要云云(見原審卷三第135頁正
06 反面)，惟考以參加人劉英於原審乃證稱：許金榮沒有說要
07 去做鑑定，簽約前沒有給我們看過88年鑑定報告書，簽約時
08 也沒有特別說要照旅館原樣還給他們等語(見原審卷三第86
09 頁正面、135頁反面)，核與許金榮所述顯有不符，復參酌系
10 爭租約及歷次補充協議書中均未見有關88年鑑定報告書之任
11 何記載內容，且衡諸常情，倘若永安公司確已與錢櫃公司約
12 明日後返還系爭建物時，須將原有旅館設施回復至88年鑑定
13 報告所示之狀態，以該約定事項之重要性及複雜程度，應無
14 可能於系爭租約及歷次補充協議書中完全略而未提等情，自
15 難遽以許金榮之前揭證詞，即認兩造就系爭建物回復原狀之
16 方式，已約定應按88年鑑定報告書所示回復至具備旅館設施
17 之狀態。

18 ③又永安公司固曾於93年9月2日、10月4日發函通知錢櫃公司
19 於93年11月10日前依88年鑑定報告書回復原狀(見原審卷三
20 第53-59頁)，惟錢櫃公司辯稱其僅收到93年9月2日律師函，
21 並未一併收到88年鑑定報告書(見重上卷二第49頁反面)，而
22 永安公司亦未能就其確有將厚達316頁之88年鑑定報告書隨
23 函一併交付錢櫃公司，並經錢櫃公司同意按此方式回復原狀
24 之事實，提出具體之證明，自無從僅憑永安公司前揭發函之
25 事實，逕認兩造有何就須按88年鑑定報告書所示狀態回復旅
26 館設施之合意存在。

27 ④另查，永安公司於96年3月26日、4月17日、5月2日再度發函
28 要求錢櫃公司依88年鑑定報告書回復原狀後(見原審卷二第1
29 0-16頁反面)，錢櫃公司亦陸續於96年4月16日、4月25日函
30 覆永安公司，其中96年4月16日之函文內容，未特別提及是
31 否應依88年鑑定報告書回復旅館設施之問題(見本院更(二)卷

一第277頁)；而96年4月25日之函文內容則稱：「…本公司承租之初，永安公司從未提供上述鑑定報告書(指88年鑑定報告書)，也未列為租約附件，當無拘束本公司之效力。」，足見錢櫃公司仍否認有依88年鑑定報告書內容回復原狀之義務。至錢櫃公司96年4月25日函文雖另載：「此外，出租人永安公司所述須回復原有固定裝潢、設備及結構原狀乙節之成立要件，依租約第11條第2項規定，僅限於中途退租或因違約被終止租約之情況，因本次乃是租期屆滿，自無適用上揭條款之餘地，本公司現今所負返還責任，依租約第10條第1項約定，只須在租期解滿後10天內將租賃物連同原有電梯、發電機等附帶設備，依租約第8條約定返還而已，確無須依鑑定報告書內容，而來回復原有固定裝潢、設備及結構原狀，恐應是永安公司誤解租約條款文義所致，當有回覆說明及澄清之必要。…」等語(見原審卷一第168頁)，然經核閱該份函文之主要內容，乃針對永安公司96年3月26日、4月17日函文要求錢櫃公司依88年鑑定報告書內容回復旅館設施乙事，表示該鑑定報告並無拘束錢櫃公司之效力，而否認有此義務存在，並補充說明其須返還系爭建物係因租期屆滿，而非因違約遭永安公司提前終止租約，故無系爭租約第11條第2項約定之適用，尚非承認如系爭租約日後遭永安公司以錢櫃公司違約為由合法終止，其即須依系爭租約第11條第2項約定，按88年鑑定報告書內容回復原有之旅館設施；另錢櫃公司於臺灣臺北地方法院96年度北重訴字第3號返還保證金事件書狀中所載「但如被告(即永安公司)提出拆除指示時，原告即須將該等自費增設物品拆除，並回復原狀」(見原審卷三第48頁反面、52頁)，亦無承認所謂「回復原狀」即係指應依88年鑑定報告書內容回復原有旅館設施之意，則永安公司以前揭函文或書狀內容，指稱錢櫃公司已自承須回復原有之旅館設施云云，亦難認可採。

(3)再參酌系爭租約前言載明：「乙方向甲方承租後開房屋供作視聽歌唱營業之用」，第5條第1項、第3項分別約定：「本

租賃物係供乙方作為經營視聽歌唱營業之用……」、「為配合乙方經營視聽歌唱事業，甲方同意乙方經專業人士設計施工下，將租賃物內原有設施改裝或拆除，但不得損及原建築物樑柱及結構體之安全。所需費用均由乙方負擔」，及第6條第1、2項所載：「為便利乙方內部工程裝修及申辦證照手續，甲方同意於民國87年10月11日點交租賃物與乙方，自該日起至88年5月10日止6個月為其裝修及申辦證照期間，甲方同意無條件給予乙方免付租金之優待，但有關證照申請及內部改裝工程費用均由乙方負擔。」、「在上述裝修期間甲方同意提供資料（包括在有關申請之文件上加蓋印鑑或簽字），供乙方辦理租賃物使用執照變更為視聽歌唱及餐飲營業用途之申請，有關證照申請費用則概由乙方負擔。」等情（見原審卷一第15-18頁正面），均可見兩造於訂定系爭租約之初，即明知錢櫃公司承租系爭建物之目的，乃作為視聽歌唱營業之用，且為此須將原有旅館設施拆除，另改裝設置相關視聽歌唱營業設施；復參以永安公司同意給予錢櫃公司長達半年之免租期間以進行改裝，更足見此改裝工程之浩大，則以前述錢櫃公司須將系爭建物原有旅館設施拆除並進行全面改裝之規模及影響程度而言，倘雙方締約時之真意，乃要求錢櫃公司日後返還系爭建物時，回復原狀之範圍尚包含須將旅館設施全數回復至出租時之情形，理當將回復之方式及內容具體載明於契約內，然觀諸系爭租約內容竟從未提及應回復原有之「旅館設施」如裝潢、隔間、衛浴等，更未就回復旅館設施之具體項目、型式、外觀、規格、品質等為任何記載，自難認兩造於訂約時即有錢櫃公司日後返還系爭建物時，須將旅館設施一併回復之認知存在。況系爭租約原約定之租賃期間長達10年（見原審卷一第15頁），永安公司並已於87年10月、11月間陸續資遣其原經營旅館業之員工，有同意書在卷足佐（見本院更（二）卷一第327-349頁），則依上情觀之，永安公司在簽訂系爭租約時，是否確有在10年租期屆滿後繼續以系爭建物經營旅館之規劃，而須要求錢櫃公司回復

01 原有之旅館設施，亦非無疑；復佐以依88年鑑定報告書所示
02 須回復旅館設施之項目繁多，總工程費用高達23,240,420元
03 (見原審卷三第138-163頁)，而系爭租約第10條第1項所定將
04 系爭建物回復原狀並返還予永安公司之期限，卻僅有租約終
05 止或期滿後之短短10天，實難期錢櫃公司得在此期間內完成
06 原有旅館設施之回復；再衡酌回復10年前原有旅館設施之裝
07 潢及設備，所耗成本費用及時間甚鉅，惟能否符合永安公司
08 收回系爭建物後之實際需求及經濟效益，誠非無疑等情，均
09 足見兩造於簽訂系爭租約時，應無要求錢櫃公司於返還系爭
10 建物時，除須將系爭租約第8條所定設備保持正常功能予以
11 返還，及依該契約第10條第1項、第11條第2項約定，將改裝
12 之視聽歌唱設備拆除，切割之地板及結構體予以復原外，尚
13 須回復原有旅館設施之必要，且永安公司所指錢櫃公司應回
14 復原有旅館設施乙節，與系爭租約之約定內容亦有不符，並
15 有違公平合理及誠信原則，自難認為兩造締約時之本意。

16 3.是本院綜酌上情，認系爭租約所稱「回復租賃物原狀」，應
17 指錢櫃公司須就該契約第8條所定設備保持正常功能，及將
18 改裝之視聽歌唱設備拆除，切割之地板及結構體復原且符合
19 結構安全，而不包含回復原有之旅館設施。永安公司所稱錢
20 櫃公司應將系爭建物內原有之旅館設施回復後返還予永安公
21 司，始符系爭租約之約定及民法第455條、第431條第2項規
22 定云云，尚難認可取。至永安公司雖主張本院前就兩造間請
23 求返還保證金事件所為98年度重上更(一)字第100號(下稱第1
24 00號)確定判決，已認定錢櫃公司應回復原狀之狀態為「無
25 論是照明、隔間、衛浴、牆面粉刷或黏貼壁紙、天花板及地
26 板鋪設等設備，應係一應俱全，始符合常態」(見原審卷一
27 第43頁反面)，於本件應有爭點效之適用，而不得為相異之
28 認定云云。惟按爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同
29 一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未
30 提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之(最高法院
31 99年度台上字第781號判決意旨參照)，是兩造既已於本件

再行提出前述諸多新訴訟資料，而足以推翻第100號確定判決之判斷，本院自非不得就此為相異之認定，併予說明。

(二)關於錢櫃公司是否已依約將系爭建物回復原狀部分：

永安公司主張錢櫃公司並未將其承租系爭建物後，為營業所需而切割或鑽孔之地板及結構體，復原至安全無虞之狀態，經鑑定比對後，共有如附表所示115處復原不實之情形；錢櫃公司雖不爭執確有就系爭建物之地板及結構體進行切割及鑽孔之行為，然辯稱均已確實回復，並無復原不實之情形。經查：

- 1.兩造原約定於96年5月20日就系爭建物進行點交返還，然因永安公司人員當天到場後，認系爭建物之復原工程尚未完成，且施工品質粗糙有諸多缺失，亦未提出專業技師簽證之回復計畫及圖說、結構計算書等，以供永安公司確認，安全堪慮，故不願接受點交等情，業據其提出當天拍攝之現場照片、96年5月21日台北雙連郵局第681號存證信函為證（見原審卷一第178-179頁反面、185-189頁），觀諸上開現場照片所示，系爭建物內部確尚有多處結構體破損，未完全修補復原之情形，而依前揭存證信函內容，亦可知永安公司已告知錢櫃公司其拒絕受領系爭建物返還之原因，是永安公司主張錢櫃公司並未於96年5月20日依約完成回復原狀之義務，自屬可採。
- 2.錢櫃公司雖辯稱其已就永安公司96年5月20日指出之復原瑕疵進行改善，且於改善完成後通知永安公司接管云云，並提出96年5月21日律師函及照片為證（見原審卷一第169-177頁）。然查，永安公司於收受上開律師函後，續以96年5月23日、96年6月11日存證信函表示錢櫃公司並未依約回復原狀，不生提出之效力，而拒絕受領系爭建物等情，有96年5月23日台北雙連郵局第697號、96年6月11日台北雙連郵局第853號存證信函存卷可憑（見原審卷一第180-181頁反面）；又因永安公司拒絕受領錢櫃公司返還之系爭建物，錢櫃公司乃將系爭建物之鑰匙交由第三人彭意森律師保管，直至99年

01 11月25日始將鑰匙交付永安公司，並將系爭建物點交返還予
02 永安公司等節，亦有臺灣臺北地方法院所屬民間公證人陳品
03 豪事務所99年度北院民公品字第00374號公證書在卷可參
04 （見原審卷二第39-122頁），是系爭建物係於99年11月25日
05 始由永安公司現實收回占有，應堪認定。再查，永安公司於
06 99年9月20日向社團法人中華民國建築技術學會（下簡稱建
07 築技術學會）申請鑑定系爭建物之結構安全，經該會指派建
08 築師於100年6月14日至系爭建物進行鑑定，其鑑定結論為：
09 「(一)混凝土鑽心試體抗壓強度試驗…其中版開口復原之混凝
10 土抗壓強度尚可滿足規範之要求；而梁穿孔復原之混凝土抗
11 壓強度則偏低，未達規範要求之合格標準，影響梁構件之強
12 度，確有影響整體結構安全之虞。(二)梁穿孔位置鋼筋檢測
13 1. …經檢測各樓層均有部分梁穿孔時鑽斷箍筋。…3. 故當梁
14 斷面之箍筋被鑽斷後，梁斷面剪力僅可由混凝土提供，梁斷
15 面之標稱剪力強度降為…27649.5kgf，約為原標稱剪力強度
16 之63%，已超出設計規範所定之安全餘裕度。4. 另因前項梁
17 穿孔復原部分之混凝土取樣抗壓試驗結果不符合規範要求，
18 故梁穿孔復原處之斷面剪力強度尚低於前述之63%。5. 對於
19 在原設計階段未考量之開孔，將造成梁構件之強度不連續，
20 故在其開孔周圍應適度加以補強，使構件之斷面強度大於原
21 設計強度，避免梁構件全長中之強度不連續，而使梁受力產
22 生應力集中現象，影響結構物之安全甚鉅。(三)版開口復原周
23 邊與既有版相連交界處之版筋搭接長度…3. 經鑿開版開口復
24 原周邊與既有版相連交界處之表層混凝土，目視檢測復原之
25 版筋與既有版筋之搭接長度不足，將影響復原版之強度發
26 展。4. 現場勘查時發現，各樓層之版開口復原周邊與既有版
27 相連交界處均有以海綿、發泡劑或紙袋等異物填塞之情形，
28 此類填塞物係無法提供強度，將影響結構物受載重時之傳力
29 路徑，恐有影響結構安全之虞。(四)版鑽孔處之復原狀況 1.
30 現場勘查時發現，各樓層之版鑽孔復原處均有數處以海綿、
31 發泡劑或紙袋等異物填塞之情形，此類填塞物係無法提供強

度。」，此有建築技術學會100年12月12日鑑定報告書(下稱100年鑑定報告書)在卷足考(見本院卷一第176-179頁)，是永安公司所稱錢櫃公司並未將系爭建物經其切割、鑽孔之地板及結構體，復原至安全無虞之狀態，尚非無據。

3. 錢櫃公司雖稱其係依據普丞土木結構技師事務所出具之結構計算書及所附圖說(下合稱系爭結構計算書及圖說)施作復原工程，故應無結構安全之疑慮；100年鑑定報告書之鑑定時間為100年6月14日，距離永安公司於99年11月25日收回系爭建物，已逾半年以上，應無從作為認定錢櫃公司未回復原狀之依據；且經比對100年鑑定報告書所指各項復原不實之情形，均與系爭結構計算書及圖說、錢櫃公司為進行改裝於87年底提供之樓板及梁穿孔圖說(下稱87年圖說)所示開口或穿孔位置不符，自無從以100年鑑定報告書認定錢櫃公司有何復原不實之情事云云。惟查：

(1) 錢櫃公司雖主張其曾將系爭結構計算書及圖說交由永安公司審核，且係依該計算書及圖說所示之材料、工法施作復原工程，自應符合結構安全云云，並提出系爭結構計算書及圖說為證(見重上卷二第166-180頁)，且證人即錢櫃公司工程總監溫凱獻亦曾於本院前審到庭證稱：錢櫃公司係依系爭結構計算書及圖說之材料、工法施作，96年間施工時，永安公司並未派人到場監工，但其有將系爭結構計算書及圖說交由永安公司審核等語(見重上卷二第120頁反面)。然查，永安公司辯稱錢櫃公司僅曾於96年4月間，提供數張結構計算式予永安公司，並不包含載有工法之圖說(見本院卷四第121頁)，且觀諸永安公司96年5月21日所發存證信函，確載稱「…而該施工部分，亦未見其將專業技師簽證之回復計畫及相關圖說結構計算書提交永安公司確認…」等語(見原審卷一第178頁背面)，錢櫃公司復無法提出其他足以證明其確有將系爭結構計算書及圖說事先交付永安公司審核同意之證據，自無從僅憑溫凱獻前揭證詞，即逕認錢櫃公司前開主張為真實可採。況且，系爭結構計算書及圖說僅有標示「樓版開口」

01 之復原位置及使用材料，並不包含「樓版穿孔」或「梁鑽
02 孔」之復原位置及使用材料(見重上卷二第166-180頁、本院
03 卷二第131頁)，且僅憑系爭結構計算書及圖說等書面資料，
04 亦無從推認錢櫃公司於事後實際僱工時，即必然依上述計算
05 書及圖說所示之工法及材料確實施作完成，是錢櫃公司據此
06 主張其業已依系爭結構計算書及圖說完成復原工作，應符合
07 結構安全要求云云，自非可採。

08 (2)又永安公司雖於99年11月25日收回系爭建物，而100年鑑定
09 報告書之鑑定人員係於100年6月14日至現場會勘及取樣，並
10 據以作成該鑑定報告書，此有100年鑑定報告書存卷可憑
11 (見本院卷一第173-356頁)。然查，建築技術學會曾於100
12 年6月3日發函通知錢櫃公司將於同年月14日至系爭建物進行
13 會勘，錢櫃公司並指派蕭竣仁於當日到場參與會勘，此有建
14 築技術學會100年6月3日函文、100年6月14日鑑定會勘紀錄
15 表在卷可佐(見本院卷一第184、185頁)，且經核蕭竣仁於
16 永安公司99年11月25日收回系爭建物當天，亦有在場參與點
17 交過程(見原審卷二第39頁)，則倘若蕭竣仁於100年6月14
18 日會勘時發現系爭建物內部有何與99年11月25日點交時狀態
19 不同之異常情形，當可提出異議，然並無證據顯示蕭竣仁曾
20 就系爭建物鑑定時之現況提出任何質疑，且錢櫃公司亦未能
21 具體指出100年鑑定報告書中所指復原不實之狀況，與兩造
22 於99年11月25日辦理點交時之情形相較，究有何變更而疑似
23 遭人事後改動之情事，則其僅因100年鑑定報告書之鑑定時
24 間係在永安公司收回系爭建物之數月之後，即遽謂該鑑定報
25 告所指復原不實之狀況，恐為永安公司自行製造所致，並非
26 錢櫃公司未依約回復原狀云云，尚非可取。另關於100年鑑
27 定報告書認定復原不實之各項情形，部分需經由鑽探取樣並
28 進行試驗(混凝土抗壓強度是否合於規範)，部分需以儀器
29 檢測掃描(是否鑽斷箍筋)，部分需鑿開混凝土探查(版筋
30 搭接長度是否足夠)，始得確認是否符合結構安全，要非永
31 安公司於96年5月20日或99年11月25日至現場會勘時，得自

01 行以肉眼檢查判斷，至系爭建物樓版開口或鑽孔復原處有無
02 以異物填塞之情形，固非全然無法以肉眼查知，然系爭建物
03 包含地下1層、地上10層，範圍廣大，則永安公司未能於96
04 年5月20日或99年11月25日會勘時，就填補復原處是否有異
05 物填塞之情形逐一完整記錄，容在情理之列，尚無從據此即
06 認此情形乃永安公司收回系爭建物後自行造假添加，況觀諸
07 99年11月25日點交當天拍攝之照片，亦可見部分填補復原處
08 有異物存在之情形(見原審卷二第78-80、84-86、119頁)，
09 則錢櫃公司以永安公司於96年5月20日或99年11月25日會勘
10 時，均未指出系爭建物有100年鑑定報告書所認復原不實之
11 情形，質疑該等情形並非錢櫃公司返還系爭建物時之狀況云
12 云，尚非可取。

13 (3)復查，依100年鑑定報告書之鑑定結論，其認系爭建物復原
14 不實之情形包含：①梁穿孔復原之混凝土抗壓強度未達規範
15 要求；②梁穿孔部分有鑽斷箍筋情形；③版開口復原版筋與
16 既有版筋搭接長度不足，且交接處有以異物填塞情形；④版
17 鑽孔有以異物填塞情形，此有100年鑑定報告書在卷足參
18 (見本院卷一第177-179頁)。又其中混凝土抗壓強度試驗
19 部分，係由100年6月14日現場會勘人員共同指定復原部分之
20 混凝土取樣位置(包含版開口、版鑽孔、梁穿孔)共36處，
21 並將試體送至厚昇工程顧問有限公司材料實驗室進行試驗，
22 試驗結果「梁穿孔」部分共9處之混凝土抗壓強度均未達規
23 範要求之合格標準(即設計強度之75%：157.5kgf/cm²)；梁
24 穿孔鑽斷箍筋部分，則係以HILTI-PS200儀器進行非破壞性
25 檢測，並以粉筆塗記探得之箍筋位置，而認定部分梁穿孔有
26 鑽斷箍筋之情形；版開口復原版筋與既有版筋搭接長度不足
27 部分，係鑿開版開口復原周邊與既有版相連交界處之表層混
28 凝土，目視檢測復原版筋與既有版筋搭接長度不足，及有異
29 物填塞；版鑽孔有以異物填塞情形，亦係現場勘查時目視發
30 現，此亦經100年鑑定報告書記載明確，並附有試驗報告及
31 相關照片、照片位置示意圖可資憑佐(見本院卷一第176-356

頁)。再查，錢櫃公司於87年間就其欲施作版開口、版鑽孔、梁穿孔之位置，曾提出87年圖說予永安公司，另於96年間為就系爭建物進行復原工程，則委由普丞土木結構技師事務所製作系爭結構計算書及圖說(僅針對版開口，不包含版鑽孔及梁穿孔)；永安公司亦曾於96年4月20日向臺北市建築師公會申請鑑定系爭建物之復原施工情況，經該公會人員於96年5月15日至21日間前往系爭建物會勘，於96年6月14日作成鑑定報告書(下稱96年鑑定報告書)，此有卷附87年圖說、系爭結構計算書及圖說、96年鑑定報告書可資參照(見本院卷二第179-193頁、重上卷二第166-180頁、本院卷二第282-504頁)，兩造對於上開文書之形式上真正亦無爭執，自得作為本院認定100年鑑定報告書所示復原不實情形是否可採且為錢櫃公司應負回復原狀責任範圍之參考依據。又永安公司以100年鑑定報告書及96年鑑定報告書為據，主張錢櫃公司有如附表所示復原不實之情形共計115處，茲以100年鑑定報告書、87年圖說、系爭結構計算書及圖說、96年鑑定報告書等互核比對，就錢櫃公司是否確有前述115處復原不實之情形，認定如附表「本院認定」欄所示。

- (4) 依附表所示之認定結果，錢櫃公司除有梁穿孔復原之混凝土抗壓強度未達規範之情形外，尚有梁穿孔鑽斷箍筋23處、版開口復原時鋼筋搭接長度不足9處、版開口或版鑽孔或梁穿孔復原不實59處(包含版開口復原不實37處、版鑽孔復原不實20處、梁穿孔復原不實2處)、牆開口未復原1處等未回復原狀之情事，是永安公司所稱錢櫃公司並未依約將系爭建物回復原狀，洵屬可採。至錢櫃公司雖指100年鑑定報告書認定鑽斷箍筋造成梁斷面剪力強度低於原設計之63%，所採計算方式有誤，另於施作開口或孔洞復原工程時，縱為防止漏漿，而有在邊緣處填放海棉等物之情事，亦不致影響結構強度云云，然錢櫃公司履行回復原狀之義務時，本應將系爭建物經其切割、鑽孔之地板及結構體，回復至原本交付時之狀態，且符合結構安全，始足當之，則錢櫃公司既有鑽斷箍筋

之情事，自須將之回復至箍筋完整或與原有箍筋具相同效能之狀態，始得謂已履行回復原狀之義務，是其指稱鑽斷箍筋對於梁斷面剪力強度之影響，應非100年鑑定報告書所載低於原設計之63%，並提出其自行主張之計算方式（見本院卷三第19頁），實無礙於其並未依約回復原狀之認定；又關於版開口、版鑽孔、梁穿孔等部分之復原方式，亦應回復至原有之結構狀態及品質，是錢櫃公司未能將切割開孔部分回復至原有之狀態，而於復原時摻入其他異物或未完全填補平整，仍屬未依約復原，從而，錢櫃公司以前揭理由，否認有未回復原狀之情事，均難認可採。

4. 錢櫃公司雖又稱永安公司業已就錢櫃公司交還系爭建物後，應由永安公司返還予錢櫃公司之保證金2,400萬元，與錢櫃公司應給付予永安公司之違約轉租違約金3,000萬元，互為抵銷，足見錢櫃公司應已依約將系爭建物回復原狀並返還予永安公司云云。惟按抵銷除法定抵銷之外，尚有約定抵銷，此項抵銷契約之成立及其效力，除法律另有規定（如民法第400條以下交互計算之抵銷）外，無須受民法第334條所定抵銷要件之限制，即給付種類縱不相同或主張抵銷之主動債權已屆清償期，而被抵銷之被動債權雖未屆滿清償期，惟債務人就其所負擔之債務有期前清償之權利者，亦得於期前主張抵銷之（最高法院50年台上字第1852號判決意旨參照）。查，系爭租約第4條第2項約定：「…此項保證金於本約租期屆滿或終止租約後經乙方履約交還房屋時由甲方無息返還之。但屆時乙方如積欠租金或違約金或滯納其他……甲方得就保證金內扣抵後返還其餘額；如有不足，乙方並應另行清償」（見原審卷一第16頁反面、第17頁），則錢櫃公司縱尚未依約將系爭建物回復原狀返還予永安公司，永安公司仍得依上開約定以錢櫃公司原交付之保證金2,400萬元，與錢櫃公司應給付之違約轉租違約金3,000萬元互為扣抵，自不得逕以永安公司依系爭租約第4條第2項但書約定而為抵銷，即認錢櫃公司已履行回復原狀之義務。錢櫃公司此部分主張，

亦非可取。

六、永安公司主張因錢櫃公司遲延返還系爭建物，故其得依系爭租約第10條第3項約定，請求錢櫃公司給付系爭逾期違約金，為錢櫃公司所否認。經查：

(一)系爭租約第10條第1、3項約定：「租賃物之返還及遲延處罰：(一)本約終止或期滿未續約時，乙方應於10日內將租賃物連同原有附帶設備及依第8條約定返還與甲方，乙方自費改裝部分之固定設施，得不予拆除歸甲方所有。但甲方亦得要求乙方拆除回復租賃物原狀。…(三)乙方如遲延返還房屋，應就其遲延日數按照月租金3倍支付甲方違約金」，此有系爭租約在卷可參（見原審卷一第19頁正、反面）。而承前所述，兩造雖約定於96年5月20日就系爭建物進行點交，然因錢櫃公司並未於該日將系爭建物回復原狀，即未依債之本旨提出給付，並經永安公司拒絕受領，自難認錢櫃公司業已於96年5月20日將系爭建物返還予永安公司；又錢櫃公司固再於96年5月21日發函予永安公司，表示已將回復原狀之瑕疵改善完畢，並要求永安公司於3日內接管，逾期錢櫃公司即拋棄對系爭建物之占有，將鑰匙交由彭意森律師保管云云（見原審卷一第169頁），然其實際上仍未將系爭建物經其切割開孔之樓板及結構體完全回復原狀，而尚有梁穿孔復原處混凝土抗壓強度未達規範、梁穿孔鑽斷箍筋23處、版開口復原處鋼筋搭接長度不足9處、版開口或版鑽孔或梁穿孔復原不實59處、牆開口未復原1處等未回復原狀之情事，前亦有詳述，自不生提出返還之效力，且永安公司拒絕受領，亦非遲延受領，錢櫃公司即不得以其業已拋棄占有為由，免除返還系爭建物之義務及應負之遲延責任。從而，永安公司主張錢櫃公司未依約於96年5月20日將系爭建物回復原狀返還予永安公司，應負遲延返還之責，且永安公司得依系爭租約第10條第3項約定，請求錢櫃公司給付違約金，堪認有據。

(二)又系爭租約第11條第2項約定錢櫃公司中途退租或因違約被終止租約時，應支付永安公司3,000萬元違約金（見原審卷

一第19頁正、反面），係就錢櫃公司「中途退租」或「因違約被終止」之違約事由所設，與系爭租約第10條第3項約定係就「遲延返還租賃物」之違約事由，並非相同，是錢櫃公司及參加人主張系爭逾期違約金應以3,000萬元為限云云，自非可取。

(三)再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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金二者。當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性違約金(最高法院110年度台上字第1798號判決意旨參照)。經查，永安公司雖主張系爭租約第10條已載明為「租賃物之返還及遲延處罰」，故該條第3項所定之系爭逾期違約金，性質上應屬懲罰性違約金云云，然觀諸該項約定之內容為：「乙方如遲延返還房屋，應就其遲延日數按照月租金3倍支付甲方違約金」，亦即錢櫃公司如未依約定日期返還系爭建物，即須給付永安公司違約金，並無提及任何係為確保債權效力及債務履行而給予懲罰之意，亦未註明永安公司就錢櫃公司遲延返還系爭建物，除得請求系爭逾期違約金外，尚得請求錢櫃公司另賠償其所受損害之意旨，是以前述約定內容而言，實與民法第250條第2項所指「其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」情形相符，其性質自屬損害賠償總額預定性違約金，而不能僅因該條之標題用語為「遲延處罰」，即認係懲罰性違約金之約定。

01 (四)又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
02 第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須
03 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
04 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
05 準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少
06 其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債
07 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
08 約金是否過高（最高法院110年度台上字第1406號判決意旨
09 參照）。查：

10 1.系爭租約經永安公司於96年5月4日終止後，兩造原約定於96
11 年5月20日就系爭建物進行會勘點交，然錢櫃公司並未依約
12 將系爭建物回復原狀，永安公司遂拒絕受領，直至99年11月
13 25日始由永安公司現實取回系爭建物之占有，是錢櫃公司遲
14 延返還系爭建物之期間合計達42個月又5天；又錢櫃公司曾
15 於96年5月21日發函通知永安公司3日內接管系爭建物，逾期
16 即拋棄占有，並將鑰匙交由彭意森律師保管，故錢櫃公司於
17 96年5月21日以後，實際上亦未再以系爭建物作為營業使用
18 等情，前均已詳述，是錢櫃公司固有遲延返還系爭建物之情
19 事，然其遲延返還之原因尚非繼續占用拒不搬遷，而係因未
20 就系爭建物完全依約回復原狀，致遭永安公司拒絕受領，合
21 先敘明。

22 2.又永安公司主張其因錢櫃公司遲延返還系爭建物所受之損害
23 ，包含其於該段遲延返還期間內無法就系爭建物為使用收益
24 所受之租金損害或營業損失，固非無據；且依兩造所簽第3
25 次補充協議書第2條之約定，錢櫃公司承租系爭建物之租金
26 ，自93年11月11日起為每月285萬元，含營業稅5%為2,992,5
27 00元，亦有第3次補充協議書在卷可稽（見原審卷一第34頁）
28 。然查，永安公司並未就其自96年5月21日起，即有將系爭
29 建物另行出租他人之具體計畫，或業已就經營旅館擬定相關
30 營運規劃等節，提出任何證明，且衡諸常情，縱使錢櫃公司
31 於96年5月20日即依約將系爭建物回復原狀返還予永安公司

01 ，永安公司無論欲將系爭建物另行出租或作為自行經營旅館
02 使用，均須耗費相當時日尋覓出租對象、協商出租細節，或
03 就經營旅館之方式進行規劃及籌備，尚非在短時間內可立即
04 將系爭建物出租或作為營業使用而取得收益，自難認永安公
05 司於96年5月21日起，在現實上即受有無法取得租金或營業
06 利益之損失。是永安公司主張其因錢櫃公司遲延返還系爭建
07 物，至少受有每月2,992,500元，合計126,183,750元(計算
08 式：2992500×42又5/30=126183750)之租金損失，甚或受有
09 每月營業收入約7,854,000元之損失云云，尚非全然可採。

10 3.又系爭租約第10條第3項乃針對錢櫃公司遲延返還系爭建物
11 所約定之違約金，故永安公司因錢櫃公司未將系爭建物回復
12 原狀所受之損害（如就復原不實部分進行修復補強所需之費
13 用），固非屬系爭租約第10條第3項所指因錢櫃公司遲延返
14 還系爭建物所受之損害；惟永安公司既係因錢櫃公司未履行
15 將系爭建物回復原狀之義務，而拒絕受領錢櫃公司之返還，
16 則有關錢櫃公司究有何未依約履行回復原狀義務之情事，仍
17 與其違約情節有關，自非不得一併斟酌。是以，有關永安公
18 司主張錢櫃公司未依約回復原狀之情形共有如附表所示共11
19 5處，然經本院認定確有復原不實之情事者，僅其中92處，
20 且其中超過半數均為版開口、版鑽孔或梁穿孔復原不實，復
21 多屬復原填補之邊緣摻雜些許異物之情形，暨依卷內相關照
22 片所示（見本院卷一第217-356、卷二第317-504頁），錢櫃
23 公司除有前述未回復原狀之情形外，於進行復原工程時，施
24 工品質確實粗糙輕率，以致系爭建物結構體多處殘缺破損，
25 難認具有依約履行回復原狀義務之誠意等情，亦應酌予考
26 量，併此說明。

27 4.從而，本院經綜合斟酌前述一切情狀，即錢櫃公司遲延返還
28 系爭建物之原因、具體情節、期間長短，系爭建物回復原狀
29 之情形、屋況、占有使用狀況，及永安公司因錢櫃公司遲延
30 返還系爭建物可能受有之積極及消極損害，錢櫃公司如能依
31 約履行，永安公司可享受之一切利益，暨兩造履行系爭租約

之方式、過程、爭議情形，並考量近年之社會經濟狀況及誠信原則等，認系爭租約第10條第3項所定以遲延期間按租金3倍計算違約金【以42個月又5天計算為378,551,250元（計算式： $2992500 \times 3 \times 42 \text{又} 5/30 = 378551250$ ）】，尚屬過高，應酌減為總金額共計130,000,000元，較為適當。

(五)又查，永安公司反訴請求錢櫃公司給付系爭逾期違約金，其反訴起訴狀繕本係於100年9月5日送達至錢櫃公司（見原審卷二第185-187頁），則永安公司依民法第233條及第229條第2項規定，就該違約金併請求自100年9月6日起按年息5%計算之遲延利息，應屬有據。錢櫃公司雖主張違約金酌減後之遲延利息應自判決確定翌日起算云云，惟其所舉最高法院97年度台上字第1078號、98年度台上字第501號判決，係指違約金非基於債務人之自由意思而遭債權人沒收或先收取者，須經法院為酌減違約金之形成判決後，債務人始得依不當得利法律關係請求返還酌減部分之違約金，故債權人自判決確定翌日起始負遲延責任（見重上卷二第185頁反面、第188頁），然本件係永安公司依系爭租約約定，以反訴請求錢櫃公司給付違約金，該違約金請求權於錢櫃公司提起反訴前即已發生，且已屆清償期，是永安公司自得就該違約金請求錢櫃公司併給付自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息，至本院依法酌減違約金僅影響永安公司得請求金額之多寡，並無使錢櫃公司給付遲延利息之起算日發生延後之效力。錢櫃公司辯稱系爭逾期違約金之遲延利息應自本判決確定翌日起算云云，要無可採。

七、綜上所述，錢櫃公司本訴請求確認永安公司之系爭逾期違約金債權超過130,000,000元本息部分不存在，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許；永安公司反訴依系爭租約第10條第3項約定，請求錢櫃公司給付逾期違約金130,000,000元，及自100年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，堪認有據，應予准許，逾此範圍之請求，要非有據，不應准許。原審就錢櫃公司本訴請求確認超

01 過上開應准許部分即逾期違約金140,000,000元(計算式：27
02 0000000—130000000元=140000000)不存在，及永安公司反
03 訴請求給付該違約金本息部分，為錢櫃公司敗訴之判決，自
04 有未洽，錢櫃公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
05 棄改判，為有理由。至於原審就錢櫃公司本訴請求確認逾期
06 違約金債權130,000,000元不存在，及永安公司反訴請求給
07 付該違約金本息部分，為錢櫃公司敗訴之判決；就錢櫃公司
08 本訴請求確認逾期違約金108,850,500元(378850500—27000
09 0000=108850500)不存在部分，及永安公司反訴請求給付該
10 違約金本息部分，為永安公司敗訴之判決，則無不合，兩造
11 仍執陳詞分別指摘原判決各該部分不當，均無理由。

12 八、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
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，併此敘明。

15 九、據上論結，錢櫃公司之上訴為一部有理由、一部無理由，永
16 安公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第
17 1項、第79條、第86條第1項前段，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
19 民事第二十庭

20 審判長法 官 周祖民

21 法 官 張永輝

22 法 官 馬傲霜

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 113 年 2 月 20 日
31 書記官 崔青菁