

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第4號

上訴人 福康事業有限公司

兼法定代理人 趙克毅

共 同

訴訟代理人 李佳玲律師

鄭勵堅律師

上 一 人

複代理人 張乃其律師

被上訴人 康明仁

康明義

共 同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

上列當事人間請求減少租金事件，上訴人對於中華民國110年10月26日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2384號第一審判決本訴及反訴部分均提起上訴，兩造並為訴之追加（追加請求權基礎），本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除反訴之確定部分外）關於命上訴人連帶給付逾新臺幣106萬元本息及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判（除反訴之確定部分外）均廢棄。

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。

上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

被上訴人追加之訴駁回。

第一（除反訴之確定部分外）、二審訴訟費用，關於本訴部分（含追加之訴）由福康公司負擔；反訴部分（含追加之訴）由上訴人連帶負擔百分之60，餘由被上訴人負擔。

上訴人追加之訴假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
03 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
04 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人福康事業有限公
05 司（下稱福康公司）於原審依民法第423條、第435條、第
06 436條、第441條反面解釋及第179條規定，請求被上訴人康
07 明仁、康明義應各給付新臺幣（下同）90萬元本息。嗣福康
08 公司提起上訴，於本院審理中追加民法第347條、第349條、
09 第353條準用第227條第1項、第226條第1、2項規定為請求權
10 基礎（見本院卷二第308頁）。又被上訴人於原審依福康公
11 司與被上訴人於民國103年10月7日訂立之房屋租賃契約書
12 （下稱系爭租約）第6條、第13條、第18條約定，反訴請求福
13 康公司、上訴人趙克毅連帶給付關於拆除天花板、牆壁裝潢
14 回復原狀費用24萬6,500元（見原審卷三第60至62頁、第64
15 頁），嗣於本院本於同一原因事實，追加民法第179條為請
16 求權基礎（見本院卷二第240、309頁）。上開訴之追加，經
17 核與原請求之原因事實，均係基於同一契約所衍生之糾紛，
18 二者間請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，基於紛
19 糾一次解決性原則，係符合上開規定，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、本訴部分：

22 (一)福康公司主張：伊係經營不動產租賃等項為業，自95年11月
23 1日起向被上訴人承租其等所共有之門牌號碼為桃園市○○
24 區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），租期屆滿後再行續
25 約，而再於103年10月7日簽訂系爭租約，約定租期自103年
26 11月1日起至107年10月31日止，每月租金30萬元，並由伊預
27 先按月開立支票，於簽約時一次交付予被上訴人。又伊經被
28 上訴人同意將系爭房屋轉租予訴外人英屬維爾京群島商莎莎
29 國際股份有限公司台北分公司（下稱莎莎公司）經營商場，
30 並於103年10月9日與莎莎公司第3度簽定房屋租賃契約書
31 （下稱系爭轉租契約），約定租期至109年10月31日止。詎

01 系爭房屋後方增建物（下稱系爭增建物）有占用訴外人張秀
02 婷所有坐落桃園市○○區○○段○○○段00000地號土地
03 （下稱45-32地號土地）之權利瑕疵，並經張秀婷向臺灣桃
04 園地方法院（下稱桃園地院）提起106年度訴字第1153號排
05 除侵害訴訟（下稱另案訴訟），因被上訴人怠於排除上開權
06 利瑕疵，致系爭房屋全部不能為約定之使用、收益方式，莎
07 莎公司因而提前於107年4月30日終止系爭轉租契約，足見被
08 上訴人未於兩造租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用、
09 收益方式，致伊無法再轉租，伊得請求減少107年5月至10月
10 之全部租金，或依民法第441條規定之反面解釋，得免除支
11 付107年5月至10月租金之義務。惟被上訴人已兌領107年5月
12 至10月之租金支票合計180萬元，伊並得依不當得利法則請
13 求返還之。另因可歸責於被上訴人之原因，致伊承租系爭房
14 屋而轉租獲利之目的無法達成，伊亦得向被上訴人請求債務
15 不履行之損害賠償。爰依民法第423條、第435條、第436
16 條、第441條反面解釋、第179條規定；或依第347條、第349
17 條、第353條準用第227條第1項、第226條第1、2項規定，擇
18 一求為命：被上訴人應各給付伊90萬元本息之判決（原審判
19 決駁回福康公司之訴，福康公司不服，提起上訴）。並上訴
20 聲明：1.原判決廢棄。2.康明仁應給付福康公司90萬元，及
21 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
22 息。3.康明義應給付福康公司90萬元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決。4.願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 (二)被上訴人則以：系爭增建物並未在兩造約定之租賃範圍內，
26 係福康公司於96年間承租系爭房屋後，未經伊同意所擅自增
27 建，系爭增建物是否有占用45-32地號土地與系爭租約無
28 涉。縱認租賃範圍包含系爭增建物，然系爭增建物係在系爭
29 租約之租期屆滿後始拆除，於租賃期間並未發生租賃物全部
30 或一部不能為約定之使用、收益之情事，上訴人自不得請求
31 減少或免除租金。況莎莎公司提早終止系爭轉租契約，係因

其公司經營模式改變所致，與系爭增建物是否占用45-32地號土地無涉，福康公司並未因而受有損害，伊亦無庸負債務不履行之損害賠償。且福康公司於提起本件訴訟前，未曾向伊為減少或免除租金之意思表示，伊仍有權受領全部租金，並無不當得利等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

二、反訴部分：

(一)被上訴人主張：福康公司依系爭租約第9條約定，應負擔租賃所得稅及二代健保補充保費之費用，惟福康公司自107年5月至10月，並未依約負擔上開費用共18萬元，伊自得請求福康公司如數給付。又福康公司於107年10月31日租期屆滿後，拒不返還而持續占有系爭房屋，遲至108年1月7日經法院強制執行點交始返還，依系爭租約第11條約定，福康公司應依約定租額2倍即1個月為60萬元，給付伊自107年11月1日至108年1月7日之損害金合計133萬5,484元。再者，福康公司遷讓系爭房屋時，依系爭租約第6、13條約定，應將系爭房屋之改裝施作回復原狀，倘有遺留廢棄物，則由押金內逕行抵扣清潔費，倘將留存物無償贈送給伊，亦須經伊同意，惟福康公司點交房屋後仍留有其改裝施作之裝潢，伊已自行僱工拆除裝潢，共支出拆除裝潢工程費用24萬6,500元，得依追加之民法第179條規定請求福康公司返還。另因上訴人趙克毅為福康公司之連帶保證人，依系爭租約第18條約定，亦應與福康公司負連帶給付責任。爰依系爭租約第6條、第9條、第11條、第13條及第18條約定，及依民法第179條規定，求為命：上訴人應連帶給付伊176萬1,984元，及自民事綜合辯論意旨暨追加反訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決。並陳明願供擔保，請准宣告假執行（被上訴人反訴請求上訴人連帶給付176萬1,984元本息、拆除增建物之費用及租金損失共計44萬2,935元本息，經原審判決命上訴人應連帶給付被上訴人176萬1,984元本息，並為准、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘請求。被上訴人就其敗訴部分並未聲明不服，即非本院審理範圍，不予贅

01 述)。並答辯聲明：上訴駁回。

02 (二)上訴人則以：系爭房屋自107年5月起即有不合約定使用收益
03 情事，福康公司自得為同時履行抗辯，拒絕給付租金，則被
04 上訴人於107年5月至10月間應無租賃所得或租金收入，而系
05 爭租約第9條約定係以被上訴人有租賃所得或租金收入為前
06 提，故福康公司自無庸負擔上開期間之租賃所得稅或健保補
07 充保費。又系爭房屋點交程序延至108年1月7日始完成，係
08 因被上訴人受領遲延所致，福康公司並無違約情事，被上訴
09 人自不得依系爭租約第11條約定請求伊連帶支付損害金133
10 萬5,484元。另縱認被上訴人得請求伊給付損害金，本院108
11 年度抗字第611號民事裁定已認定系爭租約第11條約定之違
12 約金應為定額60萬元，被上訴人不得為超額之請求，且違約
13 金金額過高，應予酌減。再者，系爭租約終止時之裝潢，與
14 訂立系爭租約當時之原狀並無二致，亦未約定日後租約終止
15 時，福康公司需將屋內裝潢全數拆除，福康公司自無庸回復
16 原狀而負擔拆除裝潢之費用等語置辯。並上訴聲明：1.原判
17 決不利於福康公司部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在
18 第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第420至421頁、第575頁）

20 (一)康明仁、康明義為系爭房屋之共有人，權利範圍各為2分之
21 1。

22 (二)福康公司自95年11月1日起向被上訴人承租系爭房屋，兩造
23 於103年10月7日第三度簽訂房屋租賃契約（即系爭租約），
24 約定租賃期間自103年11月1日起至107年10月31日止，為期4
25 年，每月租金為30萬元（不含10%租賃所得稅、2%二代健
26 保費），由福康公司預先按月分別開立支票予被上訴人各面
27 額15萬元，4年48張，被上訴人共96張，在簽約時一次交付
28 給被上訴人。

29 (三)福康公司自95年11月1日起，經被上訴人同意將系爭房屋轉
30 租予莎莎公司，福康公司與莎莎公司並於103年10月9日第3
31 度簽訂系爭轉租契約約定租賃期間為103年11月1日至109年

01 10月31日。

02 (四)張秀婷於106年5月18日以系爭增建物非法佔用其所有45-32
03 地號土地為由，向桃園地院提起另案訴訟，依該案卷附內政
04 部國土測繪中心補充鑑定圖，系爭增建物確有占用45-32地
05 號土地，使用面積為16平方公尺。

06 (五)莎莎公司於107年4月30日與福康公司終止系爭轉租契約，系
07 爭房屋即閒置至107年10月31日系爭租約租期屆滿，未再由
08 福康公司轉租予他人。

09 (六)福康公司於107年7月25日發函通知被上訴人，因另案訴訟，
10 福康公司租賃權利已遭受嚴重限制，請求在該訴訟進行期間
11 暫不給付租金，請被上訴人勿再提示尚未屆期之租金支票，
12 並請被上訴人將已兌現之租金返還予福康公司；另於同年8
13 月29日委請律師發函，請求被上訴人返還自107年5月起已提
14 示兌現之租金，以及尚未提示兌現之租金支票。

15 (七)被上訴人已將福康公司事先開立並交付之107年5至10月租金
16 支票全數兌領完畢，合計共180萬元。

17 (八)系爭房屋是由桃園地院民事執行處（下稱執行法院）107年
18 度司執字第89229號強制執行事件（下稱系爭執行事件）於
19 108年1月7日執行點交返還予被上訴人。

20 (九)福康公司將系爭房屋點交返還予被上訴人時，附著於天花板
21 及牆壁之裝潢，及屋後大型水冷式冷氣2台及水塔均留存於
22 系爭房屋內。

23 (十)被上訴人已於000年0月間拆除系爭增建物。

24 (十一)依系爭租約第11條約定：「租約終止之翌日起至遷讓房屋之
25 日止，乙方（即福康公司）應按約定租額2倍給付損害金與
26 甲方。」此一「損害金」係作為債務人於債務不履行時之損
27 害賠償預定或推定之總額，屬賠償總額預定性質之違約
28 金。

29 (十二)莎莎公司於107年5月4日廢止登記。

30 四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷二第
31 422至423頁），本院判斷如下：

01 (一)本訴部分：

02 1.系爭增建物在兩造約定之租賃範圍內：

03 上訴人主張：系爭增建物為系爭房屋之一部分，系爭租約之
04 標的自包含系爭增建物等語，為被上訴人所否認，並辯稱：
05 系爭增建物係福康公司承租後所自行興建，並非兩造約定之
06 租賃範圍云云。經查：

07 (1)觀諸系爭房屋之照片（見原審桃司調字卷第161至165頁），
08 可見系爭房屋與系爭增建物間內部相通，系爭增建物無獨立
09 出入口，在構造上及使用上均無獨立性，與系爭房屋亦無任
10 何可資區別之標誌存在，自屬系爭房屋之一部分。而兩造自
11 95年間起簽訂租約，並於租約期滿後續行簽立新租約，各該
12 租約第1條均約定：「租賃房屋：桃園市○○路00號二層樓
13 房屋壹棟全部」，有兩造95年10月5日所簽立房屋租賃契約
14 書暨公證書（見原審桃司調字卷第61至69頁）、99年9月29
15 日所簽立房屋租賃契約書暨公證書（見原審桃司調字卷第71
16 至79頁）及系爭租約暨公證書（見原審桃司調字卷第81至89
17 頁）在卷可證。是以各該租約內容就租賃標的之記載，均係
18 系爭房屋全部，而系爭增建物又屬系爭房屋之一部份，既未
19 特別排除，自包含於租賃範圍內。再另案訴訟案卷中之內政
20 部國土測繪中心測量之系爭增建物範圍，其二樓平台處放置
21 有水塔等情，有內政部國土測繪中心107年11月5日測籍字第
22 1078430803號函（見原審桃司調字卷第167至171頁）、現場
23 照片2張（見原審卷一第353至355頁）在卷足憑，可見系爭
24 增建物上方放置有水塔。佐以福康公司自95年11月1日起，
25 經被上訴人同意將系爭房屋轉租予莎莎公司，福康公司與莎
26 莎公司並於103年10月9日簽立系爭轉租契約，約定租賃期間
27 為103年11月1日至109年10月31日；莎莎公司於107年4月30
28 日與福康公司終止系轉租契約，系爭房屋即閒置至107年10
29 月31日系爭租約租期屆滿，未再由上訴人轉租予他人；福康
30 公司將系爭房屋點交返還予被上訴人時，將附著於天花板及
31 牆壁之裝潢，及屋後大型水冷式冷氣2台及水塔留存於系爭

01 房屋內等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(五)、(九)參
02 照），莎莎公司於向福康公司承租系爭房屋使用期間應有使
03 用系爭增建物範圍無訛。且莎莎公司於另案訴訟中表示，該
04 公司向福康公司承租系爭房屋之使用範圍是依福康公司交屋
05 時提供的使用範圍，莎莎公司從未增建等語，有莎莎公司
06 106年9月29日函文（見原審卷一第163頁），及證人林定基
07 於原審證稱：伊曾自88年11月份起向被上訴人承租系爭房
08 屋，承租時由於房屋老舊，當初協議先用鋼骨強化，再用細
09 部裝潢內部，由屋主找人規劃施工，伊只負責出錢，先把兩
10 邊的鋼骨做起來，地板用水泥弄起來，一、二樓先用樓層
11 板，當時系爭房屋最後方的空間就是如卷附照片所示的鋼架
12 結構，該部分一、二樓四周已有牆壁和天花板，一樓到二樓
13 後半段是挑空的，後面沒有施做，開始做生意之前的鋼骨是
14 房東請人弄的，伊自己沒有再施工第二次，在承租期間內屋
15 主未曾告知系爭房屋有占用到他人土地，伊95年底退租時，
16 屋主沒有提出拆除或恢復原狀的要求，退租隔天就由福康公
17 司接手承租等語（見原審卷一第244至247頁）；證人賴仁福
18 於原審證稱：伊95年為莎莎公司進行店面裝潢時，一樓廁所
19 後面還有一塊空間，當時已有牆壁及屋頂，一半是磚牆，一
20 小部分是用鐵皮屋封起來，鐵皮屋的高度是二樓，大概有兩
21 米多是磚牆，一米多是鐵皮屋，當時裝潢施做的範圍是一樓
22 跟二樓，按照新加坡設計師畫的圖施工，一樓有櫃臺還有賣
23 場，廁所後面的空間當作倉庫、擺垃圾桶及一些貨品使用，
24 二樓作賣場跟一間美容室，後面是店長室跟員工休息室，當
25 時沒有變更房屋的結構，該有的鐵皮屋都有了，只有進行室
26 內的裝潢，上述一樓廁所後面當作倉庫的空間，是在伊們裝
27 修前就有的，拿到圖去做估價時就已經有了，伊們沒有去動
28 一樓後方的空間，連廁所都沒有改，只有裝燈等語（見原審
29 院卷二第83至86頁）可參。則莎莎公司既未曾變更所承租之
30 系爭房屋使用範圍，亦確有使用系爭增建物之範圍，自堪認
31 系爭增建物即為系爭房屋之一部份，且為系爭租約之租賃範

圍。

(2)被上訴人固以前詞置辯，並以證人呂傳圳、張譯中於原審之證述、87年至108年間之空照圖21張為證。然以證人呂傳圳於原審證稱：伊在88年間就系爭房屋進行結構加強整修工程時，房屋後面有一個簡單的鐵架，此外還有空地，鐵架下方可以看到天空等語（見原審卷第一第310至312頁）；證人張譯中於原審證稱：伊92年到門牌號碼：桃園市○○區○○路00號房屋（下稱30號房屋）任職後，有從30號房屋2樓後院往下看到系爭房屋後方有一空地，但後來被30號房屋及系爭房屋中間一道水泥牆遮擋起來等語（見原審卷二第5至6頁），尚無從認定證人呂傳圳、張譯中所稱之「房屋後面」，是否係未興建系爭增建物時之系爭房屋後方，或為系爭增建物興建後之系爭增建物後方，自無從據以認定系爭增建物為福康公司承租後所自行興建。況以87年至108年間之空照圖21張觀之（見原審卷二第24至40頁、第46至68頁），因45-32地號土地於空照圖上顯示之面積太小，又遭後方大樓陰影遮蔽，難以辨別照片上是否確有系爭增建物存在；復經原審委託行政院農業委員會林務局農林航空測量所進行判讀，雖據該所以96年7月18日及106年9月21日航空照片，比對鄰近建物及所欲判讀物品之相對位置，查找歷年航空照片，經由航空照片中物體呈現之色調、形狀、紋理及陰影等特徵，對上方未被遮蔽之物體判讀其相對高度及外觀樣態，並說明：97年7月18日航空照片中，系爭增建物概略範圍內有4個柱狀物體；95年10月20日航空照片中，系爭增建物概略範圍內則未見柱狀物體，有該所110年5月17日農測調字第1109110775號函檢附之判讀說明可證（見原審卷二第232頁、第246至247頁），亦因系爭增建物之範圍影像模糊而無法確切認定該範圍之物體，更遑論是否有遭放置水塔，自無從進而認定系爭增建物當時是否存在。

(3)故而，系爭增建物既為系爭房屋之一部份，且為福康公司轉租予莎莎公司實際使用之範圍，自為兩造約定之系爭租約租

01 賃範圍。被上訴人辯稱：系爭增建物係康福公司承租後自行
02 興建，並非兩造約定之租賃範圍云云，不予採之。

03 2.福康公司主張系爭房屋遭提起另案訴訟，致其「全部」不能
04 為約定之使用、收益，得依民法第435條、第436條規定減少
05 全部租金，並得依民法第179條規定請求被上訴人返還已兌
06 領之租金各90萬元，為無理由：

07 (1)按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物
08 之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前
09 項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止
10 契約；前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致
11 不能為約定之使用、收益者準用之，民法第435、436條分別
12 定有明文。福康公司既主張：系爭增建物因占用45-32地號
13 土地而致系爭房屋有權利瑕疵，被上訴人怠於排除該權利瑕
14 疵，且遲不與張秀婷和解，致張秀婷提起另案訴訟，莎莎公
15 司乃提前於107年4月終止轉租契約，福康公司並因而不能再
16 轉租系爭房屋，系爭房屋已「全部」不能為約定之使用、收
17 益，得依民法第436條準用第435條規定減少租金云云，自應
18 就其因張秀婷對系爭房屋主張權利，致不能為約定之使用、
19 收益之有利事實為舉證。

20 (2)被上訴人為系爭房屋全體共有人；福康公司自95年11月1日
21 起向被上訴人承租系爭房屋，兩造於103年10月7日簽訂系爭
22 租約，約定租賃期間自103年11月1日起至107年10月31日
23 止，為期4年，每月租金為30萬元（未稅）；福康公司自95
24 年11月1日起，經被上訴人同意將系爭房屋轉租予莎莎公
25 司，上訴人福康公司與莎莎公司並於103年10月9日簽訂系爭
26 轉租契約，約定租賃期間為103年11月1日至109年10月31日
27 等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)、(三)參照），堪
28 信為真。佐以系爭租約第5條約定：「除SaSa外，乙方（即
29 康福公司，下同）非經甲方（即被上訴人，下同）書面同
30 意，不得將房屋之全部或一部轉租、出借、頂讓或無償借與
31 他人或以其他變相方法由他人使用房屋，房屋不得作非法營

業之用。如有違反，乙方應賠償懲罰性違約金新台幣壹拾伍萬元整及甲方一切損害。甲方亦得逕行終止租約，如經甲方終止租約，乙方應立即交還房屋，若第三人不配合者，均由乙方負責處理，絕無異議。」（見原審桃司調字卷第85頁）。可見系爭租約就租賃物（即系爭房屋）約定之使用收益方式，即係將系爭房屋交屋後得轉租予莎莎公司占有並合法作為營業使用。而福康公司於簽立系爭租約並將系爭房屋轉租予莎莎公司後，亦由莎莎公司占有系爭房屋作為營業使用，是系爭租約約定之系爭房屋使用收益目的應為已達。

(3)系爭房屋雖經張秀婷以系爭增建物非法佔用其土地為由提起另案訴訟（不爭執事項(四)參照），惟系爭租約第2條約定之租賃期間係自103年11月1日至107年10月31日止（見原審桃司調字卷第85頁），福康公司於系爭租約期滿後之108年1月7日經執行法院強制執行，始將系爭房屋返還給被上訴人，被上訴人始與張秀婷協商，於108年1月31日由被上訴人將系爭增建物拆除，108年3月13日達成和解而終結另案訴訟等情，有張秀婷出具之民事陳報狀、另案訴訟之108年3月18日和解筆錄在卷可稽（見原審卷一第31至34頁），顯見系爭房屋係於系爭租約租期屆滿後，始由康福公司返還系爭房屋，而由被上訴人拆除系爭增建物，對於系爭房屋轉租予莎莎公司占有使用，並不生影響，而無福康公司所稱系爭房屋有全部或一部不能為約定之使用、收益之情事。縱張秀婷於系爭租約租賃期間內對於系爭增建物有無非法占用其土地有所爭執，並提起另案訴訟，對康福公司或就莎莎公司占有使用系爭房屋不生影響。

(4)況福康公司與莎莎公司簽立之系爭轉租契約，約定租賃期間為103年11月1日至109年10月31日，而莎莎公司於期滿前之107年4月30日即與福康公司合意終止系爭轉租契約，並因而支付福康公司違約金94萬5,000元，及於107年5月4日辦理廢止登記等情，有本院依職權調閱英屬維爾京群島商莎莎國際股份有限公司之公司登記資料（見本院卷二第557至570

頁）、福康公司與莎莎公司簽立之房屋租賃契約提前終止協議書（見本院卷二第347至348頁），並為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(五)、(三)參照，見本院卷二第575頁）。並參照107年4月3日東森新聞網頁記載內容：「莎莎SaSa辦辦！已申請廢止登記，全台剩5家營運到4月底…因為連續6年虧損…將關閉台灣的所有門市」（見原審卷一第35至36頁）。可見莎莎公司係基於不再繼續經營退出臺灣市場，而願意支付違約金，與福康公司提前終止系爭轉租契約，並隨即辦理公司廢止登記。則莎莎公司提前終止系爭轉租契約，自非因張秀婷提起另案訴訟所致。

(5)福康公司雖又主張：系爭增建物因占用張秀婷土地而有權利瑕疵，被上訴人怠於排除該權利瑕疵，且遲不與張秀婷和解，莎莎公司乃提前於107年4月終止系爭轉租契約，且因系爭房屋不能為之約定使用、收益方式，致福康公司後續不能再轉租他人牟利，而得依法請求減少租金或免除支付租金云云，並提出另案訴訟之起訴狀（見原審桃司調字卷第153至159頁）、訴外人康文彬經張秀婷授權於106年3月6日通知莎莎公司違法占用土地之桃園民生路存證號碼37號存證信函（見原審桃司調字卷第147至151頁）、莎莎公司106年3月8日通知康文彬，莎莎公司並未侵占土地，有關土地鑑界問題，應與福康公司協商之函文（見本院卷一第83頁）、莎莎公司106年9月8日通知福康公司，另案訴訟與莎莎公司無涉，有關土地鑑界問題請福康公司出面解決協商之函文（見原審卷一第161頁）、莎莎公司106年9月29日通知福康公司，另案訴訟，莎莎公司並未就租賃使用範圍外增建，且就該案有關費用支出，均會對福康公司請求之函文（見原審卷一第163頁）、張秀婷與福康公司於107年8月31日簽立協議書，約定福康公司以每月2萬5,000元之租金承租張秀婷所有之45-32地號土地，且租賃期間內得暫不拆除系爭增建物（見本院卷一第81頁）為證。然莎莎公司縱於系爭轉租契約之租賃期間內遭張秀婷通知系爭增建物有非法占用其土地之

01 情，並經張秀婷提起另案訴訟，莎莎公司亦係堅詞否認有違
02 法情事，並函知福康公司出面處理，嗣因莎莎公司經營政策
03 之考量，始提前終止系爭轉租契約，已如前述。而福康公司
04 與被上訴人所簽立之系爭租約第5條已約明除莎莎公司外，
05 未經被上訴人同意，不得轉租他人使用，亦如前述，則福康
06 公司於莎莎公司提前終止系爭轉租契約後，縱未將系爭房屋
07 轉租他人使用，仍得自行使用系爭房屋。至證人鄭順元雖於
08 本院證稱：伊為福康公司之員工，據伊了解，很多廠商因為
09 有拆屋還地的訴訟就不願意承租，比如康是美這種比較大的
10 連鎖公司因為這樣的糾紛比較不願意承租等語（見本院卷一
11 第358頁），然其之證述內容係其餘個案，與本案並無相
12 關，更未就系爭租約第5條特別約定之轉租限制為說明，自
13 難為有利福康公司之認定。

14 (6)至福康公司另主張：訂立系爭租約而交付租金支票予被上訴
15 人時，並不能預見系爭房屋遭他人主張權利而無法為約定之
16 使用收益，且此顯不可歸責於福康公司，惟福康公司已多次
17 向被上訴人提出「暫勿提示租金支票」之請求，被上訴人竟
18 仍兌領，則不許福康公司請求減少租金並依不當得利之規定
19 請求返還，不但顯失公平，更有違民法第435、436條規定之
20 立法意旨云云，並提出107年7月25日福康公司通知信（見原
21 審卷三第184頁）、107年7月25日紙條（見原審卷一第37
22 頁）、浩理法律事務所107年8月29日107浩率字第1070801號
23 函（見原審卷一第45至55頁）為證。然系爭房屋於租約期滿
24 前並未因張秀婷主張系爭增建物違法占用45-32地號土地而
25 無法為約定之使用收益，已如前述，應無民法第435條規定
26 之租賃物一部滅失之情形，福康公司自應依約按期給付租
27 金，被上訴人依系爭租約約定收取各期租金，難認有何不當
28 得利之情，更無福康公司所稱顯失公平，有違民法第435、
29 436條規定之立法意旨之可能。福康公司此部分主張，要無
30 可採。

31 (7)從而，福康公司主張依民法第435條、第436條規定請求減少

全部租金，及依民法第179條規定請求被上訴人返還已兌領之租金各90萬元，自無理由。

3.福康公司主張因被上訴人未於租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，依民法第441條之反面解釋，承租人得免除支付租金之義務，被上訴人應依民法第179條不當得利之規定返還已兌領之租金各90萬元，為無理由：

(1)按承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之義務，民法第441條已有明定。次按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。

(2)福康公司雖主張：被上訴人未於租賃關係存續中保持租賃物（即系爭房屋）合於約定使用、收益之狀態，依民法第441條之反面解釋，伊得免除支付租金之義務云云。然系爭房屋於系爭租約之租賃期間，均交由福康公司所占有，福康公司再轉交付莎莎公司占有，並經莎莎公司合法作為營業使用，於莎莎公司提前終止系爭轉租契約後，系爭房屋亦未經拆除，而可繼續供人居住或營業使用等情，已如前述。則系爭房屋於租賃期間內均合於約定之使用收益狀態，未曾改變，難認被上訴人有何違反民法第423條規定之情。縱張秀婷以系爭增建物非法占用45-32地號土地而提起另案訴訟，亦不影響系爭房屋可供人占有使用之狀態。即便證人鄭順元於本院證稱：伊為福康公司之員工，據伊了解，很多廠商因為有拆屋還地的訴訟就不願意承租，比如康是美這種比較大的連鎖公司因為這樣的糾紛比較不願意承租等語（見本院卷一第358頁），亦僅為一般企業之商業考量，與系爭房屋是否合於租約之約定使用收益狀態，要屬二事。福康公司此部分主張，要無可採。

(3)福康公司既未舉證證明被上訴人就系爭房屋於租賃期間有未保持租賃物合於約定使用、收益狀態之情，其依民法第441條之反面解釋主張免除支付租金之義務，依民法第179條規

01 定請求被上訴人返還已兌領之租金各90萬元，自屬無據。

02 4.福康公司主張依民法第347條租賃契約準用買賣契約之規
03 定，於租賃關係存續中，應擔保第三人就租賃之標的物，對
04 於承租人不得主張足以妨害其使用收益之權利瑕疵擔保責
05 任，依同法第349、353條之規定，福康公司得依同法第227
06 條第1項、第226條第1、2項債務不履行之給付不能規定，請
07 求被上訴人分別給付90萬元之損害賠償，為無理由：

08 (1)按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
09 張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務
10 者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；本節
11 規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質
12 所不許者，不在此限；因可歸責於債務人之事由，致為不完
13 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使
14 其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人
15 得請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分
16 之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請
17 求全部不履行之損害賠償，民法第349條、第353條、第347
18 條、第227條第1項、第226條第1、2項分別定有明文。次按
19 民法第349條規定：出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，
20 對於買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權利，例
21 如不得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押
22 權，動產所有權上之質權、留置權等是（最高法院90年度台
23 上字第2093號判決意旨參照）。又按租賃為債之契約，出租
24 人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無
25 效。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，
26 並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨
27 為給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97
28 年度台上字第979號判決意旨參照）。

29 (2)福康公司雖主張：系爭房屋位於熱門開店地點，因被上訴人
30 消極不排除張秀婷對系爭房屋主張權利，導致莎莎公司退租
31 後，系爭房屋剩餘6個月租期無法順利轉租，福康公司承租

01 系爭房屋轉租獲利目的無法達成，顯係基於可歸責於被上訴
02 人之原因所致，伊自得依債務不履行之規定請求被上訴人賠
03 償損失云云。然上訴人自承康福公司自95年起轉租予莎莎公
04 司開設商場營業使用，歷時近12年未曾中斷等情（見本院卷
05 二第501頁），可見系爭增建物是否占用他人土地，並不影
06 響使用收益，亦無不完全給付之情事，而康福公司與莎莎公
07 司之系爭轉租契約原訂於109年10月31日始屆滿，係康福公
08 司與莎莎公司合意提前終止租約，始有6個月未轉租之情
09 事，難認係可歸責於被上訴人致無法轉租使用。張秀婷以系
10 爭增建物非法占用45-32地號土地提起另案訴訟，係基於保
11 全45-32地號土地權利所為，並未對系爭房屋行使任何權
12 利。況福康公司承租系爭房屋雖係為求轉租獲利，但被上訴
13 人依系爭租約交付之系爭房屋已合於約定之使用收益目的，
14 已如前述，尋找轉租之承租人及自始保持轉租狀態並非被上
15 訴人之契約義務，自難認福康公司無法順利轉租與被上訴人
16 有何關連。

17 (3)福康公司另主張：張秀婷原並未堅持「拆屋還地」，伊甚至
18 主動提議，願與莎莎公司簽立租約，以維持系爭增建物及45
19 -32地號土地之使用現狀，並於000年0月間與張秀婷簽立協
20 議書（見本院卷一第81頁），由伊與張秀婷另訂租約約定在
21 租期內不拆除系爭增建物，可惜最後仍因被上訴人不同意上
22 開方案而功虧一簣。是倘被上訴人能及早調整訴訟策略，儘
23 快與張秀婷達成和解，另案訴訟應可及早落幕，系爭房屋之
24 權利瑕疵獲得排除，伊可在剩餘之租期內將系爭房屋再轉租
25 云云。然福康公司本即無從基於權利瑕疵對被上訴人主張債
26 務不履行之損害賠償，已如前述，與被上訴人是否盡早與張
27 秀婷和解，或使另案訴訟及早落幕，即屬無涉。福康公司此
28 部分主張，實無可採。

29 (4)至福康公司另主張損害賠償額之計算，及被上訴人就損益相
30 抵之抗辯，因福康公司主張之事由並不存在，自無損害賠償
31 請求權存在，而無庸再行審究，併予敘明。

01 (5)從而，福康公司既未舉證證明系爭房屋於107年5月至10月間
02 因可歸責於被上訴人之事由致債務不履行，其主張依民法第
03 347條準用第349、353條及依第227條第1項、第226條第1、2
04 項規定，請求被上訴人分別給付90萬元之損害賠償，即無理
05 由。

06 (二)反訴部分：

07 1.被上訴人依系爭租約第9、18條約定請求上訴人連帶給付107
08 年6月至10月之租賃所得稅及健保補充保費共18萬元，為有
09 理由；被上訴人另請求上訴人連帶給付107年5月之租賃所得
10 稅及健保補充保費，即無理由：

11 被上訴人主張：福康公司依系爭租約第9條之約定，應負擔
12 租賃所得稅及二代健保補充保費費用，但福康公司自107年5
13 月至同年10月止，未依約替被上訴人負擔租賃所得稅百分之
14 10及二代健保補充保費百分之2費用，金額合計為18萬元，
15 趙克毅為系爭契約之連帶保證人，則上訴人自應連帶給付被
16 上訴人租賃所得稅及健保補充保費共18萬元等語。為上訴人
17 所否認，並以前詞置辯。經查：

18 (1)按系爭租約第9條約定：「租賃所得扣稅百分之十及二代健
19 保補充保費百分之二部分由乙方負擔代繳。」、第18條約
20 定：「乙方如覓有連帶保證人時，保證人對於本契約所生之
21 一切給付應與被保證人負連帶責任，保證人並放棄先訴抗辯
22 權。」；趙克毅為系爭租約之連帶保證人（見原審桃司調字
23 卷第87至89頁）。且系爭租約約定每月租金為30萬元（不含
24 10%租賃所得稅、2%二代健保費）乙節，為兩造所不爭執
25 （不爭執事項2.參照）。是以，系爭租約之租金除福康公司
26 每月給付被上訴人30萬元外，另包含康福公司應負擔代繳之
27 租賃所得稅10%及二代健保補充保費2%之費用。而福康公
28 司已為被上訴人申報5個月（107年1月至5月）之租賃所得，
29 107年6月起至10月止共5個月之期間，因福康公司爭執系爭
30 房屋不能為約定之使用、收益，已請求被上訴人勿提示租金
31 支票，故福康公司未再依約替被上訴人為前揭費用申報扣繳

稅額並繳納等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第473頁、第505頁），並有被上訴人107年度綜合所得稅申報紀錄在卷足憑（見本院卷二第247至251頁）。則以福康公司每月給付被上訴人現金30萬元再加計107年租賃所得扣繳稅率10%、健保補充保費稅率1.91%回推計算，其每月給付各被上訴人之含稅租金總額應為17萬280元【計算式：15萬元 $\times$ （1+10%+1.91%）=17萬280元】，此為兩造所不爭執（見本院卷二第475頁、第505頁）。福康公司於107年1月至10月應支付含稅租金總額為340萬5,600元（計算式：17萬280元 $\times$ 2人 $\times$ 10月=340萬5,600元），而福康公司僅給付及申報107年1月至5月之租賃所得及每人扣繳稅額8萬5,140元，合計170萬2,800元【計算式：30萬元 $\times$ 5月+（85,140元+85,140元）=170萬2,800元】，扣除被上訴人已兌現支票收取之租金合計150萬元，福康公司就107年6月至10月之租賃所得稅及健保補充保費之稅額尚應給付20萬2,800元（計算式：170萬2,800元-150萬元=20萬2,800元）。又趙克毅為福康公司之連帶保證人，依系爭租約第18條約定，應與福康公司負連帶給付責任。故被上訴人依系爭租約第9、18條約定，請求上訴人連帶給付107年6月至10月租賃所得稅及健保補充保費共18萬元，自屬有據。至被上訴人另請求上訴人連帶給付107年5月之租賃所得稅及健保補充保費，因福康公司已經給付，被上訴人此部分請求自無理由。

(2)上訴人雖辯以：系爭房屋於107年4月30日即經莎莎公司退租，而不符合約定之使用收益狀態，致全部不能為約定之使用收益方式，經福康公司為同時履行抗辯，被上訴人自107年5月起即無收受租金之權源，僅因當月份之租金支票已在5月1日兌現，故福康公司之會計人員即按往例辦理扣繳手續，不代表同意依約負擔107年5月之租賃所得稅及健保補充保費云云。而莎莎公司於107年4月30日與福康公司終止轉租契約，系爭房屋即閒置至107年10月31日系爭租約租期屆滿乙節，雖為兩造所不爭執（不爭執事項5.參照），然系爭房

01 屋並無上訴人所稱不符合約定之使用收益狀態，致全部不能
02 為約定之使用收益方式等情，業如前述，福康公司自無從為
03 同時履行抗辯。福康公司既仍有給付租金之義務，即應依約
04 負擔租賃所得稅及健保補充保費。上訴人此部分所辯，要無
05 可採。

06 (3)上訴人又辯稱：系爭租約第9條約定之性質為代繳，需被上
07 訴人確有該費用支出，福康公司始有繳納義務，故縱認福康
08 公司應依系爭租約第9條為被上訴人負擔租賃所得稅及健保
09 補充保費，然扣除福康公司已為被上訴人申報之107年度租
10 賃所得各85萬1,400元，其餘被上訴人當年度申報之租賃所
11 得分別多出64萬8,600元、75萬元，但均未另行申報健保補
12 充保費，被上訴人既未申報，福康公司自無需為被上訴人代
13 繳，被上訴人此部分健保補充保費之請求，即無理由云云。
14 惟按全民健康保險法第31條第1項第6款規定：「第1類至第4
15 類及第6類保險對象有下列各類所得，應依規定之補充保險
16 費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付時扣取，並於給
17 付日之次月底前向保險人繳納。……。六、租金收入。」、
18 第33條規定：「第31條之補充保險費率，……，以百分之2
19 計算；自第2年起，應依本保險保險費率之成長率調整，其
20 調整後之比率，由主管機關逐年公告。」是依上開規定，租
21 金收入本即應繳納健保補充保費，被上訴人既自福康公司受
22 有租金收入，本即應依法繳付健保補充保費，此法定費用既
23 已約定於系爭契約第9條約定由福康公司代繳，福康公司之
24 負擔義務自不因被上訴人是否實際申報而有別。上訴人此部
25 分所辯，要無可採。

26 (4)從而，被上訴人依系爭租約第9、18條約定請求上訴人連帶
27 給付107年6月至10月之租賃所得稅及健保補充保費共18萬
28 元，為有理由；被上訴人另請求上訴人連帶給付107年5月之
29 租賃所得稅及健保補充保費，即無理由。

30 2.被上訴人主張福康公司於系爭租約租期屆滿後仍無權占有系
31 爭房屋，依系爭租約第11、18條約定，請求上訴人連帶給付

01 自107年11月1日起至108年1月7日止損害金133萬5,484元，
02 於88萬元內為有理由，逾此部分請求即無理由：

03 被上訴人主張：兩造間就系爭房屋之租賃關係，已於107年
04 10月31日屆滿，福康公司自租賃期限屆滿之翌日（即107年
05 11月1日）起，即無占有系爭房屋之正當權源，應依約將系
06 爭房屋返還給被上訴人，惟福康公司仍能持續占有系爭房屋
07 至108年1月7日經執行法院強制執行點交始返還被上訴人，
08 上訴人應連帶賠償無權占有系爭房屋期間致被上訴人所受之
09 損害等語。為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

10 (1)依系爭租約第11條約定：「租約終止之翌日起至遷讓房屋之
11 日止，乙方應按約定租額2倍給付損害金與甲方。」。而系
12 爭租約約定租賃期間為103年11月1日起至107年10月31日；
13 系爭房屋是由系爭執行事件於108年1月7日執行點交返還予
14 被上訴人等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)、(八)參
15 照）。則福康公司於系爭租約期滿後確有遲延返還系爭房
16 屋，堪以認定。趙克毅既為系爭租約之連帶保證人，對於福
17 康公司因系爭租約所應負之賠償責任，自應依系爭租約第18
18 條約定負連帶責任。

19 (2)然福康公司於107年10月25日寄發存證信函通知被上訴人於
20 107年10月31日點交系爭房屋，經被上訴人以函文通知福康
21 公司會另委託謝信惠、莊劍郎律師於107年11月1日辦理點
22 交，因謝信惠、莊劍郎律師於107年11月1日到場未攜帶委託
23 書，故無法完成點交，被上訴人另於000年00月0日出具委任
24 翁瑞麟律師辦理系爭房屋點收之委任書，又因該委任書上之
25 被上訴人印文與系爭契約上之印文不符，福康公司有所疑
26 慮，而未完成點交，被上訴人並持系爭契約及公證書聲請強
27 制執行，經系爭強制執行事件受理後，被上訴人於107年11
28 月13日提出民事委任狀，始於執行程序中之108年1月7日點
29 交系爭房屋完畢等情，有大溪僑愛郵局第87號存證信函（見
30 原審卷三第144至145頁）、瑞麟地政法律事務所107年10月
31 26日107瑞律字第01071026號函（見原審卷三第146至148

頁）、107年11月2日之委任書（見原審卷三第176頁）、107年11月13日之民事委任狀（見本院卷一第93至95頁）在卷可參。可見福康公司於系爭租約期滿前確有通知被上訴人按期點交，然被上訴人並未親自出面辦理點交，而係委託律師代行，但受託律師並未出具委託書，或出具之委託書上印文與系爭契約印文不符，造成福康公司有所疑義而無法完成點交，此部分自屬可歸責被上訴人之事由所致受領遲延。則被上訴人於107年11月1日至107年11月13日既有受領遲延之情，福康公司於被上訴人受領遲延期間，自不生債務不履行之違約責任。

(3)福康公司於系爭契約期滿後未返還系爭房屋已有違約，自應依系爭租約第11條約定計算違約金，而扣除被上訴人受領遲延之期間，福康公司違約期間應為107年11月14日至108年1月7日，以該期間計算之違約金，總計為108萬元【計算式：60萬元 $\times$ （1+24/30）=108萬元】。

(4)福康公司雖辯稱：伊於簽立系爭租約時有給付被上訴人100萬元押租金，系爭租約期滿，被上訴人自應返還該押租金，且伊有寄發存證信函予被上訴人，並於信函中表示「完成租賃房屋點交當日，台端應依約同時退還本公司新台幣100萬元租賃保證金」，該押租金之返還義務與租賃物之返還義務間，因伊寄發上開信函，而可類推適用民法第264條規定之同時履行抗辯，在被上訴人未返還100萬元押租金前，伊就系爭房屋並無遲延返還之責任云云，並提出大溪僑愛郵局第87號存證信函為證（見原審卷三第144至145頁）。惟按交付押租金之目的意在擔保，性質上本為另一契約，不包括於民法第421條所定租賃契約之內，是押租金返還請求權與租賃關係即無不可分之關係（最高法院72年度台上字第4885號判決意旨參照）。易言之，租賃物之返還與押租金之返還並非立於同一契約給付與對待給付之關係，自不得主張同時履行抗辯。況系爭租約第4條雖約定：「押租保證金：新台幣壹佰萬元整，於乙方將房屋遷讓交還與甲方並繳清水電及稅款

01 同時，由甲方無息退予乙方。租賃期間，乙方不得主張以押
02 租保證金抵扣租金。」（見原審桃司調字卷第85頁），然系
03 爭租約第10條亦約定：「租賃屆滿絕不再續租，乙方應即無
04 條件自動他遷；如欲續租，須另立書面契約始生續租之效
05 力。」（見原審桃司調字卷第87頁），可見系爭租約第4條
06 係約定被上訴人退還押租金之條件，非謂康福公司得因押租
07 金未返還，即不負交還房屋之義務，否則無另立第10條之必
08 要。則福康公司以前揭理由，主張其在被上訴人返還100萬
09 元押租保證金之前，並無返還系爭房屋之義務云云，即無可
10 採。

11 (5)上訴人又辯稱：系爭租約第11條之損害金金額業據本院108
12 年度抗字第611號裁定認定為60萬元定額，被上訴人縱可依
13 該約定請求，亦僅得請求60萬元云云，並提出該裁定為證
14 （見本院卷一第185至188頁）。然查，被上訴人持系爭租約
15 及公證書為執行名義聲請系爭執行事件，雖載請求執行債權
16 為60萬元損害金，然係因系爭租約11條約定按月以租金2倍
17 計算損害金，而系爭租約約定之每月租金為30萬元，斯時福
18 康公司逾期1月未交還系爭房屋，故被上訴人以60萬元（計
19 算式：30萬元×2月＝60萬元）作為執行債權，並非代表兩造
20 間就系爭租約之違約金已約定定額60萬元。況上訴人亦不否
21 認系爭房屋係於系爭執行事件中之108年1月7日始為點交
22 （不爭執事項(八)參照），則違約金自應計算至實際完成點交
23 日，而非被上訴人聲請強制執行日。上訴人此部分所辯，要
24 無可採。

25 (6)上訴人復辯稱：縱認福康公司有違約事由存在，該違約金金
26 額過高，應予酌減等語。而按當事人得約定債務人於債務不
27 履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視
28 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
29 時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權
30 人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或依適
31 當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明

01 文。次按法院對於損害賠償總額預定性之違約金，應以債權
02 人實際所受之積極損害及消極損害，作為主要之考量因素，
03 以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院112年度台上
04 字第1295號判決意旨參照）。依系爭租約第11條約定：「租
05 約終止之翌日起至遷讓房屋之日止，乙方應按約定租額2倍
06 給付損害金與甲方」，此一「損害金」係作為債務人於債務
07 不履行時之損害賠償預定或推定之總額，屬賠償總額預定性
08 質之違約金乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)參照）。
09 是以違反系爭租約第11條所生之損害金，應屬因福康公司違
10 反系爭租約而生損害賠償總額預定性質之違約金。又以福康
11 公司與被上訴人間就系爭房屋已三度簽立租約，該三次租約
12 條款均有約定該違約金條款，就此條款內容從未變更，且系
13 爭租約為103年10月7日簽立，約定租賃期間至107年10月31
14 日，福康公司於107年10月25日即發函通知被上訴人辦理點
15 交系爭房屋事宜，益見福康公司對此契約義務當已明確知悉
16 且願意遵守，參以福康公司確有租賃期滿延遲返還房屋、系
17 爭房屋於108年1月7日點交時尚遺留附著於天花板及牆壁之
18 裝潢、屋後大型水冷式冷氣未回復原狀，而致被上訴人另行
19 僱工施作而支出支出「配電及電表更改材料，20噸冷氣拆除
20 馬達更改工資和清除」9萬6,000元、「室內裝潢兩側拆除及
21 清除」10萬2,500元、「後面牆壁封清板復原和泥作」4萬
22 8,000元之工程費用，合計為24萬6,500元（計算式：9萬
23 6,000元+10萬2,500元+4萬8,000元=24萬6,500元，見原
24 審卷一第281至291頁）等違約情事，被上訴人就此除受有實
25 際費用支出，亦因福康公司未如期履約返還系爭房屋，而受
26 有無法取回系爭房屋全部使用收益，及拆除工程期間無法使
27 用收益之損失，且被上訴人所因而支出之費用，亦受有相當
28 利息損失，復斟酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、被上訴
29 人實際上所受損害及福康公司如能如期遷讓房屋時，被上訴
30 人可享受之一切利益為衡量後，認該損害金之約定尚屬過
31 高，應酌減為88萬元，較為適當。

01 (7)從而，被上訴人依系爭契約第11、18條約定，請求上訴人連
02 帶給付違約金88萬元，為有理由；逾此部分之請求，即無理
03 由。

04 3.被上訴人依系爭租約第6、13、18條約定及民法第179條，請
05 求上訴人連帶給付拆除裝潢工程費用24萬6,500元，為無理
06 由：

07 被上訴人雖主張：依系爭租約第6、13條約定，福康公司期
08 滿返還系爭房屋時，應將系爭房屋回復原狀，倘將留存物無
09 償奉送給伊，亦須經伊同意。然系爭房屋於108年1月7日點
10 交時尚遺留附著於天花板及牆壁之裝潢、屋後大型水冷式冷
11 氣，伊已要求拆除而不同意保留，但福康公司並未拆除清
12 空，也未將福康公司自行改設於水力、電力及水塔等設備之
13 位置回復原狀，致伊另行僱工而支出「配電及電表更改材
14 料，20噸冷氣拆除馬達更改工資和清除」9萬6,000元、「室
15 內裝潢兩側拆除及清除」10萬2,500元、「後面牆壁封清板
16 復原和泥作」4萬8,000元之工程款，合計為24萬6,500元，
17 又因福康公司已於桃園地院108年度司執字第2773號執行事
18 件中取回押租金，致無法依約從押租金內逕抵扣清潔費，就
19 該因福康公司違反系爭租約第6、13條約定所生之費用，請
20 求上訴人連帶給付云云。然系爭租約第11條約定之損害金，
21 其性質為債務不履行賠償總額預定性質之違約金，已如前
22 述，而被上訴人此部分以福康公司違反系爭租約第6、13條
23 約定為由，請求上訴人連帶給付之費用，亦為損害賠償性
24 質，應包含於系爭租約第11條約定之違約金總額中，被上訴
25 人自不得再行請求。被上訴人另依民法第179條規定請求，
26 亦係主張其所支出工程費用為其所受之損害，自亦包含於系
27 爭租約第11條約定之違約金總額中，不得再行請求。被上訴
28 人此部分主張，即屬無據。

29 五、綜上所述，本訴部分福康公司依民法第423條、第435條、第
30 436條、第411條反面解釋、第179條規定，請求被上訴人各
31 給付90萬元本息，均無理由，應予駁回；反訴部分被上訴人

01 依系爭租約第9、11、18條約定，請求上訴人連帶給付106萬
02 元（計算式：18萬元+88萬元=106萬元），及福康公司自
03 110年9月14日起、趙克毅自110年9月15日起，均至清償日
04 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部
05 分之請求，即屬無據，應予駁回。從而原審就超過上開應予
06 准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘
07 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
08 棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上
09 訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請，為供擔保後准、免為假
10 執行之宣告，核無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部
11 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。福康公
12 司於本院審理中，追加依民法第347條準用第349條、第353
13 條、第227條第1項、第226條第1、2項，請求被上訴人各給
14 付90萬元本息，為無理由，應予駁回。另被上訴人追加依民
15 法第179條規定，請求24萬6,500元亦為無理由，併予駁回。
16 又福康公司追加之訴敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，
17 應予駁回。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，兩造追加
22 之訴均無理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

24 民事第二庭

25 審判長法 官 紀文惠

26 法 官 賴武志

27 法 官 楊珮瑛

28 正本係照原本作成。

29 被上訴人不得上訴。

30 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
31 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

01 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
02 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
03 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
04 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
05 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

07 書記官 李昱蓁