臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第629號

上訴人

即被上訴人 友傳科技工業股份有限公司

法定代理人 謝昀倫

訴訟代理人 楊鈞國律師

複代理人 劉奎宏

訴訟代理人 謝昆峯律師

張仔萱律師

被上訴人

即上訴人 謙商旅股份有限公司

兼

法定代理人 賈志杰

共同

訴訟代理人 陳灃樺律師

許兆慶律師

複代理人 翁嘉均律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國112年5月23日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第676號第一審判決各自提起上訴，友傳科技工業股份有限公司並為訴之追加、聲明減縮與一部撤回，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決關於(一)主文第二項命謙商旅股份有限公司給付超過新臺幣參佰伍拾捌萬玖仟壹佰捌拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)主文第十二項駁回友傳科技工業股份有限公司後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定、減縮、撤回部分外）均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，友傳科技工業股份有限公司在第一審之訴

- 01 及假執行之聲請均駁回。
- 02 三、上開廢棄(二)部分，謙商旅股份有限公司、賈志杰應連帶自民
03 國一一〇年六月一日起至遷讓返還原判決主文第一項所示不
04 動產（坐落土地除外）之日止，再按月給付友傳科技工業股
05 份有限公司新臺幣玖萬肆仟零陸拾伍元，及其中新臺幣壹拾
06 捌萬捌仟壹佰參拾元（即民國一一〇年六月一日至民國一一
07 〇年七月三十一日部分）自民國一一〇年八月二十日起至清
08 償日止，按年息百分之五計算之利息；其餘自民國一一〇年
09 八月一日起之按月給付，應各自次月一日起至清償日止，按
10 年息百分之五計算之利息。
- 11 四、賈志杰應就原判決主文第二項命謙商旅股份有限公司給付友
12 傳科技工業股份有限公司新臺幣參佰伍拾捌萬玖仟壹佰捌拾
13 參元部分（即經本判決主文第一項廢棄後餘額部分）負連帶
14 給付責任，並自民國一一三年三月七日起至清償日止，按年
15 息百分之五計算之利息。
- 16 五、賈志杰應就原判決主文第四項命謙商旅股份有限公司自民國
17 一一〇年六月一日起至遷讓返還原判決主文第一項所示不動
18 產（坐落土地除外）之日止，按月給付友傳科技工業股份有
19 限公司新臺幣玖拾肆萬零陸佰伍拾參元部分負連帶給付責
20 任，及其中新臺幣參仟零壹拾萬零捌佰玖拾陸元（即民國一
21 一〇年六月一日至民國一一三年二月二十九日部分）自民國
22 一一三年三月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
23 息；其餘自民國一一三年三月一日起之按月給付，應各自次
24 月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 25 六、謙商旅股份有限公司其餘上訴及賈志杰之上訴均駁回。
- 26 七、友傳科技工業股份有限公司其餘上訴及其餘追加之訴均駁
27 回。
- 28 八、第一審訴訟費用（除確定、減縮、撤回部分外）由謙商旅股
29 份有限公司、賈志杰連帶負擔六分之五，餘由友傳科技工業
30 股份有限公司負擔；第二審訴訟費用（除確定、減縮、撤回
31 部分外，含追加之訴）由謙商旅股份有限公司、賈志杰連帶

01 負擔二分之一，餘由友傳科技工業股份有限公司負擔。

02 九、原判決主文第一項減縮更正為：謙商旅股份有限公司、賈志
03 杰應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號二
04 樓、三樓、一四五號地下一層（含四個車位）、地下二層共
05 十個車位全部回復原狀騰空返還予友傳科技工業股份有限公
06 司。

07 十、原判決主文第四項減縮更正為：謙商旅股份有限公司應自民
08 國一一〇年六月一日起至遷讓返還原判決主文第一項所示不
09 動產（坐落土地除外）之日止，按月給付友傳科技工業股份
10 有限公司新臺幣玖拾肆萬零陸佰伍拾參元，及其中新臺幣壹
11 佰捌拾捌萬壹仟參佰零陸元（即民國一一〇年六月一日至民
12 國一一〇年七月三十一日部分）自民國一一〇年八月二十日
13 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其餘自民國一
14 一〇年八月一日起之按月給付，應各自次月一日起至清償日
15 止，按年息百分之五計算之利息。

16 十一、原判決主文第五項減縮更正為：謙商旅股份有限公司、賈
17 志杰應連帶自民國一一〇年六月一日起至遷讓返還原判決
18 主文第一項所示不動產（坐落土地除外）之日止，按月給
19 付友傳科技工業股份有限公司新臺幣玖萬肆仟零陸拾伍
20 元，及其中新臺幣壹拾捌萬捌仟壹佰參拾元（即民國一一
21 〇年六月一日至民國一一〇年七月三十一日部分）自民國
22 一一〇年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算
23 之利息；其餘自民國一一〇年八月一日起之按月給付，應
24 各自次月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
25 息。

26 十二、本判決第三項所命給付部分，於各該給付期屆至時，友傳
27 科技工業股份有限公司各期以新臺幣參萬貳仟元為謙商旅
28 股份有限公司、賈志杰供擔保後，得假執行，但謙商旅股
29 份有限公司、賈志杰如各期以新臺幣玖萬肆仟零陸拾伍元
30 為友傳科技工業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

31 十三、本判決第四項所命給付部分，於友傳科技工業股份有限公

01 司以新臺幣壹佰貳拾萬元為賈志杰供擔保後，得假執行，
02 但賈志杰如以新臺幣參佰伍拾捌萬玖仟壹佰捌拾參元為友
03 傳科技工業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

04 十四、本判決第五項所命給付部分，於各該給付期屆至時，友傳
05 科技工業股份有限公司各期以新臺幣參拾貳萬元為賈志杰
06 供擔保後，得假執行，但賈志杰如各期以新臺幣玖拾肆萬
07 零陸佰伍拾參元為友傳科技工業股份有限公司預供擔保，
08 得免為假執行。

09 十五、友傳科技工業股份有限公司追加之訴其餘假執行之聲請駁
10 回。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
14 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
15 定有明文。查上訴人即被上訴人友傳科技工業股份有限公司
16 （下稱友傳公司）於原審聲明請求被上訴人即上訴人謙商旅
17 股份有限公司（下稱謙商旅公司）、賈志杰（下逕稱其姓
18 名）應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號2
19 樓、3樓房屋（下稱系爭房屋）、地下1層含4個車位與地下2
20 層共10個車位（下稱系爭車位）及其坐落土地（下稱系爭土
21 地）全部回復原狀騰空返還予友傳公司，經原審就此部分判
22 決謙商旅公司、賈志杰應連帶將系爭房屋、系爭車位及系爭
23 土地全部回復原狀騰空返還予友傳公司，友傳公司嗣於上訴
24 後減縮、撤回對於系爭土地部分之請求（見本院卷一第223
25 頁、第235頁），謙商旅公司、賈志杰業於本院民國113年11
26 月6日言詞辯論期日當庭表示同意（見本院卷三第171頁），
27 合於前揭規定，應予准許。

28 二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
29 之；但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
30 聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1
31 項第2款、第3款亦定有明文。查友傳公司於原審聲明如附件

01 一所示，經原審判決如附件二所示，友傳公司就其請求違約
02 金受敗訴判決部分提起上訴，並追加聲明請求賈志杰應就原
03 審判命謙商旅公司給付相當於租金之不當得利部分負連帶給
04 付之責，復迭經更正其聲明，最終於本院113年11月6日言詞
05 辯論期日確定其上訴及追加聲明如附件三所示（見本院卷三
06 第169頁至第170頁）；另友傳公司就原判決主文第4項、第5
07 項關於命謙商旅公司按月給付不當得利94萬653元本息，及
08 命謙商旅公司、賈志杰按月連帶給付違約金9萬4,065元本息
09 部分之利息起算日均減縮如附件四、五所示之日期（見本院
10 卷一第494頁、卷三第170頁），核友傳公司上開所為，係本
11 於同一基礎事實追加聲明，並就應受判決事項之聲明為擴張
12 及減縮，均合於前揭法律規定，亦應准許。

13 貳、實體方面：

14 一、友傳公司主張：謙商旅公司之子公司即訴外人謙商旅谷墨股
15 份有限公司（下稱谷墨公司）於107年12月7日邀同賈志杰為
16 連帶保證人，與友傳公司簽訂辦公大樓租賃契約（下稱系爭
17 租約），約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日
18 止，租賃標的物為系爭房屋及系爭車位，108年1月1日至110
19 年5月31日止，每月租金為82萬9,500元（未稅），110年6月
20 1日至113年11月30日止，每月租金為89萬5,860元（未
21 稅），113年12月1日至116年11月30日止，每月租金為94萬6
22 53元（未稅）；116年12月1日至120年12月31日止，每月租
23 金為100萬6,499元（未稅）。嗣谷墨公司與謙商旅公司合併
24 後消滅，由謙商旅公司承受系爭租約，謙商旅公司於109年6
25 月3日通知友傳公司將於109年6月15日提前終止系爭租約，
26 依系爭租約第8條第2項約定，系爭租約應於6個月後即109年
27 12月15日發生終止效力，惟謙商旅公司迄今仍未將系爭房屋
28 及系爭車位騰空並恢復至一般辦公室使用標準點交返還予友
29 傳公司，而無權占有系爭房屋及系爭車位，受有相當於租金
30 之不當得利，友傳公司並得依系爭租約第8條第6項約定，請

01 求租金2倍之違約金等情，爰依系爭租約及不當得利之法律
02 關係，在原審求為如附件一所示之判決。

03 二、謙商旅公司、賈志杰則以：依系爭租約第8條第1項約定，友
04 傳公司得請求謙商旅公司將租賃標的物恢復至一般辦公室使
05 用之標準點交，或以現況點交，因兩造有意找其他旅館業者
06 以現狀承接系爭租約，故兩造已達成現況點交之默示合意，
07 之後謙商旅公司亦多次配合友傳公司之要求清空拆除裝潢，
08 將租賃標的物恢復至得作為一般辦公室使用之狀態，竟遭友
09 傳公司以未恢復至103年系爭房屋之原狀拒絕受領，然謙商
10 旅公司於109年終止租約後即未就系爭房屋及系爭車位占有
11 使用，並於110年3月10日拋棄系爭房屋及系爭車位之占有完
12 成點交，縱友傳公司認謙商旅公司所返還之系爭房屋有未恢
13 復原狀之情形，應由友傳公司自行處理後，依系爭租約第10
14 條第1項約定向謙商旅公司請求費用，非得據以請求不當得
15 利及違約金，另系爭車位租約雖係於111年1月31日始全數終
16 止，惟謙商旅公司係為友傳公司管理事務，本於善意適法無
17 因管理系爭車位，系爭車位租約並不影響謙商旅公司已完成
18 點交之事實。又系爭租約第8條第6項約定之違約金，性質應
19 屬損害賠償總額預定性，友傳公司不得另依不當得利請求返
20 還相當於租金之利益，且該違約金亦屬過高，應予酌減。另
21 友傳公司前以謙商旅公司提前終止系爭租約為由，沒收497
22 萬7,000元押租金作為違約金，該違約金經本院110年度重上
23 字第502號判決酌減數額為421萬1,308元，並以該經酌減之7
24 6萬5,692元部分當然抵充友傳公司本件請求金額為由，認定
25 押租金已無餘額等節，業經最高法院111年度台上字第1197
26 號民事判決維持而告確定，故該76萬5,692元應與本件友傳
27 公司請求之金額進行抵充等語，資為抗辯。

28 三、原審判決如附件二所示，駁回友傳公司其餘請求，兩造各自
29 就其受敗訴判決部分提起上訴，友傳公司並於本院依系爭租
30 約及連帶保證之法律關係，追加請求賈志杰應就原審判命謙
31 商旅公司給付不當得利部分負連帶給付之責，而於本院上訴

01 及追加聲明如附件三所示。謙商旅公司、賈志杰於本院上訴
02 聲明：(一)原判決不利於謙商旅公司、賈志杰部分廢棄。(二)上
03 開廢棄部分，友傳公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁
04 回。兩造各自於本院答辯聲明：上訴駁回或上訴及追加之訴
05 均駁回。謙商旅公司、賈志杰並陳明如受不利判決，願供擔
06 保請准宣告免為假執行。(至友傳公司就其餘敗訴部分，經
07 原審駁回未據其聲明不服，及減縮、撤回如前，均非本院審
08 理範圍)

09 四、本件經兩造確認之不爭執事項如下(見本院卷一第239頁，
10 並由本院依卷證為部分文字修正)：

11 (一)兩造於109年12月15日終止系爭租約。

12 (二)謙商旅公司已繳納自109年6月16日至109年12月15日承租系
13 爭房屋期間之租金及管理費。

14 五、友傳公司主張謙商旅公司於系爭租約終止後，迄未依約將租
15 賃標的物騰空並恢復至一般辦公室使用標準點交返還予友傳
16 公司，而無權占有系爭房屋及系爭車位，受有相當於租金之
17 不當得利，並應給付違約金，賈志杰應與謙商旅公司就系爭
18 租約債務之履行負連帶給付之責等情，為謙商旅公司、賈志
19 杰所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

20 (一)謙商旅公司自系爭租約終止後，是否已依約將系爭房屋及系
21 爭車位點交返還予友傳公司?友傳公司請求謙商旅公司、賈
22 志杰連帶將系爭房屋及系爭車位回復原狀騰空返還，有無理
23 由?

24 (二)友傳公司請求謙商旅公司、賈志杰連帶給付相當於租金之不
25 當得利，有無理由?

26 (三)友傳公司請求謙商旅公司、賈志杰連帶給付違約金，有無理
27 由?

28 六、本院之判斷：

29 (一)關於請求回復原狀騰空返還部分：

30 1. 系爭租約第8條第1、2項約定：「本契約所訂之租賃期間屆
31 滿時，乙方得就現況點交予甲方，但若乙方於112年12月31

01 日前終止契約，甲方有權利視情況要求乙方維持現況點交或
02 將租賃標的物騰空並恢復至一般辦公室使用之標準點交狀
03 況，包含天花板、地板、燈具、空調。如大樓當樓層之公共
04 區域，包含電梯廳、水電錶、男女廁及茶水間，乙方有自行
05 改裝，乙方需恢復原狀，不應藉詞推諉或主張任何權利、費
06 用等。」、「租賃期間未滿，如任一方擬提前終止租約，應
07 預先於預定終止日6個月前，以書面通知對方後始生效。終
08 止契約後，乙方則應於終止日前依前項規定返還租賃標的
09 物，甲方則應於30日內結清乙方有應付而未付租金及各項費
10 用後，優先從押租金扣除後，再無息退還剩餘押租金予乙
11 方。」（見原審院卷一第31頁至第32頁）。而兩造於109年1
12 2月15日提前終止系爭租約，此為兩造所不爭執（見不爭執
13 事項(一)），友傳公司並已通知謙商旅公司將租賃標的物騰空
14 並恢復至一般辦公室使用標準後返還，有遠一國際法律事務
15 所109年11月13日（109）遠函字第B0000-00-00號函在卷可
16 稽（見原審卷一第43頁至第46頁），故謙商旅公司於系爭租
17 約終止後自應依系爭租約上開約定，將租賃標的物騰空並恢
18 復至一般辦公室使用標準之原狀後點交返還予友傳公司。

- 19 2. 謙商旅公司、賈志杰辯稱謙商旅公司已於110年3月10日將系
20 爭房屋及系爭車位點交返還予友傳公司乙節，為友傳公司所
21 否認。而依證人即友傳公司員工陳俊志於原審具結證稱：友
22 傳公司有收到謙商旅公司要在110年3月10日辦理點交之通
23 知，當天伊有詢問謙商旅公司之周經理為何未按系爭租約約
24 定拆遷淨空，周經理表示他只接收公司命令，帶伊等至要退
25 租之各樓層查看而已，周經理並沒有要將租賃標的物點交給
26 友傳公司，也未將租賃標的物之鑰匙、遙控器及其他物件交
27 付，亦未告知友傳公司之後可以隨時進入等語（見原審卷一
28 第286頁至第288頁），再佐以卷附110年3月10日之現場照片
29 （見原審卷一第57頁至第77頁），可知謙商旅公司於110年3
30 月10日，並未依系爭租約第8條第1、2項約定，將租賃標的
31 物騰空並恢復原狀，當日顯然並未完成點交。謙商旅公司、

01 賈志杰又辯稱係因友傳公司於110年3月10日拒絕受領，謙商
02 旅公司已於當日拋棄占有而免除交付義務云云。惟按債務人
03 非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，為民法第
04 235條所明定；物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定
05 之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出，自不生提出之
06 效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責任；而有交付不動產
07 義務之債務人，依民法第241條之規定，必於債權人遲延
08 後，拋棄其占有，始得免除其交付義務（最高法院105年度
09 台上字第2161號判決意旨參照）。謙商旅公司於110年3月10
10 日並未依系爭租約第8條第1、2項約定，將租賃標的物騰空
11 並恢復原狀，是其所提出之給付非依債務本旨，友傳公司自
12 得拒絕受領，並無受領遲延，縱謙商旅公司於辦理點交之通
13 知載有「…請友傳公司於110年3月10日上午10時前來『臺北
14 市○○區○○路0段000號』辦理點交之事宜，本公司將移
15 交所有鑰匙，並不再就前述租賃物為相關保管責任。…」

16 （見原審卷一第54頁至第55頁），依前開說明，謙商旅公司
17 自不得依民法第241條規定主張因拋棄系爭房屋及系爭車位
18 之占有，而免除交付義務。

- 19 3. 謙商旅公司、賈志杰復辯稱，兩造有意找其他旅館業者以現
20 狀承接系爭租約，故兩造已達成現況點交之默示合意，謙商
21 旅公司於110年3月10日以現況點交系爭房屋，已符合債務本
22 旨云云。而依證人陳俊志、張宸嘉於原審之證述，固可知在
23 謙商旅公司通知將於109年6月15日終止系爭租約後，友傳公
24 司曾於109年10月間委託仲介找其他業者至系爭房屋查看是
25 否適合承接，證人張宸嘉亦有於110年1、2月間介紹有意願
26 承接系爭租約之業者前往評估（見原審卷一第284頁、第292
27 頁至第293頁），然證人陳俊志已表示友傳公司之所以委託
28 仲介找尋有無業者適合承接系爭租約，係因謙商旅公司先對
29 友傳公司提起另案訴訟，另案法官希望兩造試行和解，而張
30 宸嘉帶其他業者前往評估，也是在上開試行和解期間等語
31 （見原審卷一第284頁），惟最終並無第三方業者承接系爭

01 租約，兩造並未達成和解，佐以證人張宸嘉亦未證稱兩造有
02 就現況點交達成共識（見原審卷一第294頁），據此即難認
03 友傳公司同意於系爭租約終止後，謙商旅公司得以現況點交
04 方式返還租賃標的物，況友傳公司亦已多次發函通知謙商旅
05 公司應將租賃標的物騰空並恢復至一般辦公室使用標準後返
06 還，有遠一國際法律事務所109年11月13日（109）遠函字第
07 B0000-00-00號函、110年3月30日（110）遠函字第B0000-00
08 -00號函、110年10月18日（110）遠函字第B0000-00-00號函
09 在卷可稽（見原審卷一第43頁至第50頁、第181頁至第211
10 頁），堪認謙商旅公司、賈志杰所辯兩造已達成現況點交之
11 默示合意，謙商旅公司於110年3月10日以現況點交系爭房
12 屋，已符合債務本旨乙節，並非可採。

- 13 4. 再者，系爭車位前由謙商旅公司轉租他人，租約係於111年1
14 月31日始全數終止，此有停車位租賃契約書在卷可稽（見本
15 院卷二第47頁至第52頁、第223頁至第245頁），謙商旅公司
16 既將系爭車位轉租他人，於110年3月10日尚未屆期，且謙商
17 旅公司當日並未將系爭車位之停車場遙控器交付友傳公司，
18 業經證人陳俊志證述在卷（見原審卷一第287頁），足認謙
19 商旅公司主張已於110年3月10日將系爭車位點交返還予友傳
20 公司，顯無可採。謙商旅公司、賈志杰又辯稱謙商旅公司係
21 因友傳公司拒絕辦理系爭車位租約換約及租金結算事宜，本
22 於善意適法無因管理系爭車位，且謙商旅公司至遲已於111
23 年4月1日拋棄系爭車位占有，而生免除交付義務之效力云
24 云，然謙商旅公司除未將系爭車位之停車場遙控器交付友傳
25 公司，且於系爭租約止後，仍繼續與系爭車位承租人簽訂上
26 開停車位租賃契約書，而以出租人身分自居，並收取租金，
27 顯無為友傳公司管理事務之意，至友傳公司於109年6月30日
28 回覆謙商旅公司詢問關於系爭車位出租後續事宜之電子郵件
29 件，乃係表示依系爭租約約定，是自收到謙商旅公司函告要
30 求提前解約日（109年6月15日）起算6個月後，才能進行點
31 交，而非109年6月15日，故在這段期間，承租使用權仍屬謙

01 商旅公司等語（見原審卷一第397頁至第398頁），非如謙商
02 旅公司、賈志杰所辯友傳公司有於系爭租約終止後，拒絕辦
03 理系爭車位換約及租金結算之情事，是謙商旅公司上開所
04 為，自不構成適法無因管理。謙商旅公司固於111年4月1日
05 以謙字第2022040101號函向友傳公司表示其無權管理系爭車
06 位（見原審卷一第357-2頁），然於110年3月10日之後至111
07 年4月1日間，謙商旅公司未再向友傳公司重新依債務本旨提
08 出移轉占有之給付，則謙商旅公司、賈志杰逕自於111年4月
09 1日發函表示其無權管理系爭車位，亦不生拋棄占有而免除
10 交付義務之效力。再就謙商旅公司、賈志杰抗辯友傳公司於
11 111年8月18日拒絕簽收謙商旅公司返還之系爭車位停車場遙
12 控器云云，惟觀之謙商旅公司自行製作之111年8月18日現況
13 確認清單，謙商旅公司所提出之系爭車位停車場遙控器僅3
14 副（見原審卷二第55頁），並非全部，既未全部收回，亦難
15 認已依債務本旨提出給付。

- 16 5. 此外，謙商旅公司迄未將系爭房屋恢復原狀，現尚有排煙
17 管、鍋爐、幫浦、空調等大型設備未拆除，且有污水排水管
18 貫穿2樓及3樓等情，此有友傳公司提出111年8月18日現場照
19 片、111年8月18日錄影畫面翻拍照片、112年9月14日現場照
20 片等件為證（見原審卷一第583頁至第589頁、卷二第181頁
21 至第201頁、本院卷一第279頁至第303頁），謙商旅公司亦
22 不否認上開設備、管線為其所設置（見原審卷二第219頁至
23 第220頁），則於系爭租約終止後，謙商旅公司依系爭租約
24 第8條第1、2項之約定，自應將該等設備、管線拆除恢復原
25 狀，始符系爭租約約定之返還義務。謙商旅公司、賈志杰雖
26 抗辯謙商旅公司縱就返還系爭房屋有未恢復原狀之情形，應
27 由友傳公司自行處理後，依系爭租約第10條第1項約定向謙
28 商旅公司請求費用，惟依系爭租約第10條第1項約定：「乙
29 方遷出時，如遺留傢俱雜物未搬離者，視為放棄，全權由甲
30 方處理，費用由乙方負擔。」（見原審卷一第32頁），可見
31 依系爭租約第10條第1項約定得經乙方放棄，由友傳公司自

01 行清運處理者，依其真意應限於遺留之輕便傢俱雜物，而不
02 包含上開難以處理之大型設備、管線，謙商旅公司復表示因
03 同棟建物4至6樓其所經營之旅館事業仍有使用上開設備、管
04 線之需要（見原審卷二第219頁至第220頁、本院卷一第237
05 頁、第498頁），友傳公司更無貿然自行處理拆除之可能，
06 是謙商旅公司、賈志杰所辯此部分設備、管線得由友傳公司
07 依系爭租約第10條第1項約定自行處理，再向謙商旅公司請
08 求費用乙節，自無可採，而該等設備、管線謙商旅公司既自
09 陳現仍係供其於同棟建物4至6樓經營之旅館事業使用，亦見
10 謙商旅公司並未拋棄該等設備、管線之所有權與使用權，而
11 仍有占有系爭房屋之事實，此與謙商旅公司實際上有無於系
12 爭房屋經營旅館事業無涉，縱其基於營運成本考量而未於系
13 爭房屋繼續經營旅館事業，仍無礙其對系爭房屋具有事實上
14 管理力之事實。

- 15 6. 謙商旅公司、賈志杰又辯稱上開設備、管線前於谷墨公司10
16 7年12月7日承租當時即已存在，谷墨公司依約就上開設備、
17 管線不負拆除恢復原狀之義務，概括承受系爭租約之謙商旅
18 公司亦無拆除該等設備、管線恢復原狀之義務云云。而系爭
19 房屋及系爭車位前原係由謙商旅公司於103年向上訴人承租
20 （下稱103年租約，見原審卷一第551頁至第559頁），租賃
21 期間自103年7月17日至113年11月30日，該103年租約經上訴
22 人與謙商旅公司於107年12月7日簽立房屋租賃終止協議書，
23 合意於107年12月31日提前終止（見原審卷一第562頁），再
24 改由谷墨公司於107年12月7日與上訴人簽訂系爭租約，由谷
25 墨公司自108年1月1日起承租，嗣谷墨公司與謙商旅公司於1
26 08年12月30日合併後消滅，由合併後存續之謙商旅公司承受
27 系爭租約，並於108年12月27日通知友傳公司系爭租約承租
28 人之權利義務自解散日起由謙商旅公司概括承受等情，此有
29 103年租約、房屋租賃終止協議書、系爭租約、公開資訊觀
30 測站歷史重大訊息列印資料、租賃契約轉讓通知書存卷可參
31 （見原審卷一第28頁至第35頁、第37頁至第38頁、第551頁

01 至第559頁、第562頁、本院卷二第117頁），上開房屋租賃
02 終止協議書第3條固記載「甲方（即友傳公司）同意乙方
03 （即謙商旅公司）得以建物現況返還，無須恢復原狀。」
04 （見原審卷一第562頁），惟由謙商旅公司於終止103年租約
05 前之107年10月2日，曾以謙字第107100202號函向上訴人表
06 示「本公司就旨揭標的（即系爭房屋及系爭車位）與貴公司
07 簽訂租賃契約在案，租賃期間自103年7月17日至113年11月3
08 0日止（即103年租約），現本公司因營運需求懇請貴公司同
09 意變更原契約如下：(一)本公司為業務需求，懇請貴公司同意
10 將原合約承租人變更為本公司持有股權100%之子公司『謙商
11 旅谷墨股份有限公司』。(二)因本公司承租旨揭標的的建置成
12 本較高且有長期租賃事實與意願，並考量本公司營運艱困，
13 懇請貴公司酌情調降租金。(三)本公司有長期營運誠意，懇請
14 貴公司同意將原合約租期延長至120年11月30日止。」（見
15 本院卷一第443頁），復參照房屋租賃終止協議書前言載明
16 「茲為乙方請求更換其子公司謙商旅谷墨股份有限公司繼受
17 為承租人，故甲乙雙方協議提前終止房屋租賃契約書」等語
18 （見原審卷一第562頁），據此可知，友傳公司與謙商旅公
19 司係為使其子公司谷墨公司承接謙商旅公司103年租約，復
20 為一併延長租約，方將103年租約終止再另行簽訂系爭租
21 約，則友傳公司主張房屋租賃終止協議書第3條約定謙商旅
22 公司無須恢復原狀，乃因谷墨公司已承接103年租約，才以
23 現況交付供谷墨公司於系爭房屋繼續經營旅館事業使用，而
24 同意謙商旅公司就103年租約無須恢復原狀，並非同意谷墨
25 公司或合併承受後之謙商旅公司就系爭租約日後無須恢復原
26 狀等節，確屬有據，況謙商旅公司本為103年租約之當事
27 人，經其主動要求將103年租約承租人更換為其100%持股之
28 子公司，即由谷墨公司繼受為承租人，嗣謙商旅公司再與谷
29 墨公司合併而承受系爭租約，對於上開過程自應知之甚詳，
30 謙商旅公司、賈志杰辯稱謙商旅公司就上開設備、管線不負
31 拆除恢復原狀之義務乙節，實違反誠信而無可採。謙商旅公

01 司、賈志杰另辯以鍋爐及空調等設備係安裝在外牆，非上訴
02 人之專有部分，而非屬系爭租約約定之租賃標的物範圍云
03 云，惟參照系爭租約與103年租約第10條第8項均約定：「甲
04 方同意乙方可自行於租賃樓層外牆設置招牌，但須遵守本大
05 樓住戶規約及相關法令。」（見原審卷一第33頁、第557
06 頁），可見謙商旅公司之所以能夠於在外牆設置鍋爐及空調
07 設備，乃係源於其合法承租系爭房屋所致，系爭租約業經終
08 止，謙商旅公司自負有將該等設備拆除恢復原狀之義務。

09 7. 綜上，本件既無從認定謙商旅公司已依系爭租約第8條第1、
10 2項約定，將系爭房屋及系爭車位點交返還予友傳公司，友
11 傳公司依照系爭租約請求謙商旅公司及身為連帶保證人之賈
12 志杰連帶將系爭房屋及系爭車位全部回復原狀騰空返還予友
13 傳公司，核屬有據。

14 (二)關於請求相當於租金之不當得利部分：

15 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
17 還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損
18 害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
19 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
20 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
21 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
22 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
23 照）。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；稱保
24 證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，
25 由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，
26 包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務
27 之負擔，為民法第455條前段、第739條、第740條所明定。
28 又就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租
29 賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害
30 賠償（最高法院87年度台上字第2428號判決意旨參照）。

31 2. 而所謂占有，乃對於物有事實上管領力之一種狀態，此與謙

01 商旅公司究竟有無實際在系爭房屋繼續經營旅館事業本屬二
02 事，兩造既不爭執系爭租約已於109年12月15日終止，謙商
03 旅公司並未於110年3月10日將系爭房屋及系爭車位依系爭租
04 約第8條第1、2項約定恢復原狀點交返還予友傳公司，而仍
05 有占有系爭房屋及系爭車位等節，業經本院認定如前，是友
06 傳公司主張謙商旅公司於系爭租約終止後，仍無權占有系爭
07 房屋及系爭車位，受有相當於租金之不當得利，致友傳公司
08 受有損害，確屬有據。參諸系爭租約第3條約定108年1月1日
09 至110年5月31日止，每月租金為82萬9,500元（未稅，含稅
10 為87萬975元），110年6月1日至113年11月30日止，每月租
11 金為89萬5,860元（未稅，含稅為94萬653元），則謙商旅公
12 司自110年1月1日至同年5月31日期間所受相當於租金之不當
13 得利數額為435萬4,875元（計算式：87萬975元×5月＝435萬
14 4,875元），自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車
15 位之日止，按月所受相當於租金之不當得利數額為94萬653
16 元。

- 17 3. 惟友傳公司前對謙商旅公司、賈志杰聲請強制執行109年7月
18 份租金87萬975元及依系爭租約第8條第3項約定提前終止租
19 約之違約金2,090萬3,400元，由原法院以109年度司執字第7
20 7104號強制執行事件受理，謙商旅公司、賈志杰嗣提起債務
21 人異議之訴，該案經本院110年度重上字第502號事件審理
22 後，認謙商旅公司已清償109年7月份租金87萬975元，並酌
23 減友傳公司依系爭租約第8條第3項約定請求之違約金數額為
24 522萬5,850元，再經謙商旅公司以溢付半個月租金抵銷後餘
25 額為479萬362元，而友傳公司另依系爭租約第4條第2項沒收
26 押租金497萬7,000元作為違約金部分，亦經該判決酌減此部
27 分違約金數額為421萬1,308元，並認該押租金當然抵充謙商
28 旅公司自系爭租約終止後，無權占用系爭房屋期間相當於租
29 金之不當得利，而不得再執為重複抵充友傳公司依系爭租約
30 第8條第3項請求之違約金，乃判決確認友傳公司對謙商旅公
31 司依系爭租約第8條第3項約定之違約金債權超過479萬362元

01 部分不存在，上開強制執行事件就超過479萬362元部分之強
02 制執行程序應予撤銷，再經最高法院111年度台上字第1197
03 號判決駁回上訴確定，此有本院110年度重上字第502號判
04 決、最高法院111年度台上字第1197號判決在卷可稽（見原
05 審卷二第245頁至第261頁）。則本院110年度重上字第502號
06 判決既已將友傳公司依系爭租約第4條第2項沒收押租金497
07 萬7,000元作為違約金之數額酌減為421萬1,308元，該酌減
08 數額即76萬5,692元（計算式：497萬7,000元－421萬1,308
09 元＝76萬5,692元），經與友傳公司本件請求相當於租金之
10 不當得利金額抵充後，友傳公司所得請求謙商旅公司給付相
11 當於租金之不當得利數額應為358萬9,183元（計算式：435
12 萬4,875元－76萬5,692元＝358萬9,183元），及自110年6月
13 1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付94
14 萬653元。

15 4. 謙商旅公司依系爭租約第8條及民法第455條規定，於租賃關
16 係消滅後，負有返還租賃物之義務，其因未履行返還租賃物
17 義務所生之損害，依前揭說明，亦屬連帶保證人賈志杰保證
18 之範圍，則友傳公司因謙商旅公司未履行返還系爭房屋及系
19 爭車位之義務，致無法出租或為其他使用，受有相當於租金
20 之損害，謙商旅公司、賈志杰自應就友傳公司無法出租利用
21 之損失連帶負賠償責任。賈志杰雖辯稱民法不當得利並未設
22 有連帶返還之明文，且租賃契約連帶保證人之連帶責任僅就
23 租賃契約所生債務為限云云，惟友傳公司係依系爭租約及連
24 帶保證之法律關係對賈志杰追加請求，並非僅依不當得利法
25 律關係請求，依前開說明，賈志杰應與謙商旅公司連帶負未
26 履行返還系爭房屋及系爭車位義務之損害賠償責任，是友傳
27 公司請求賈志杰應與謙商旅公司連帶給付不當得利358萬9,1
28 83元，及自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位
29 之日止，按月連帶給付不當得利94萬653元，核屬有據。

30 (三)關於請求違約金部分：

31 1. 按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法

01 第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違
02 約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之
03 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則
04 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰
05 之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之
06 約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約
07 金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為
08 何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度
09 台上字第1754號判決意旨參照）。次按約定之違約金過高
10 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至是
11 否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損
12 害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利
13 益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸
14 殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預
15 定性違約金而異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨
16 參照）。而約定違約金額是否過高？賠償性違約金係以債權
17 人所受損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損
18 害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最
19 高法院107年度台上字第764號、110年度台上字第732號判決
20 意旨參照）。

- 21 2. 系爭租約第8條第6項約定：「乙方未依約返還租賃標的物
22 時，甲方得按當時每月換算日租金水準向乙方請求按照租約
23 終止後之每日租金之2倍支付違約金至遷讓完竣，乙方不得
24 有異議。」（見原審卷一第32頁），固未載明為懲罰性違約
25 金，然由該條約定須按照租金2倍支付違約金，及同條第3項
26 有關提前終止租約之違約金約定，乃係約定若承租人提前終
27 止租約，出租人除依系爭租約第4條第2項約定沒收押租金作
28 為違約金外，尚得請求承租人另行給付24倍租金作為違約
29 金，可知該條約定之違約金應係以強制債務履行為目的，而
30 具有懲罰之性質，另系爭租約第9條亦有就未違約方可向違
31 約方請求損害賠償，並可同時請求賠償違約金為約定，而將

01 違約金與其他損害賠償併列，足認系爭租約上開約定之違約
02 金應屬懲罰性違約金，自不影響友傳公司前述依不當得利、
03 系爭租約及連帶保證之法律關係向謙商旅公司、賈志杰請求
04 相當於租金之不當得利。

- 05 3. 謙商旅公司、賈志杰辯稱系爭租約第8條第6項已約明計算至
06 遷讓完竣為止，可見該違約金並未包含違反恢復原狀義務之
07 情形，友傳公司不得依該條約定請求違約金云云，然該約定
08 實係約定謙商旅公司未依約返還租賃標的物時，友傳公司即
09 得請求違約金，復依同條第1項約定可知，謙商旅公司返還
10 租賃標的物之義務不僅限於遷讓租賃標的物，尚包含將之恢
11 復至一般辦公室使用之標準，且本件謙商旅公司迄未將系爭
12 房屋及系爭車位依照系爭租約之約定點交返還予友傳公司，
13 而仍無權占有系爭房屋及系爭車位，業經本院認定如前，友
14 傳公司自得依該約定請求違約金。惟本院審酌系爭租約租賃
15 標的物之價值、每月租金數額，及友傳公司因謙商旅公司未
16 依約返還系爭房屋及系爭車位所受之損害除為其無法就系爭
17 房屋及系爭車位使用、收益，尚因處理本件糾紛而需付出相
18 關成本，並參酌謙商旅公司已將系爭房屋大部分之裝潢拆
19 除，惟仍留有排煙管、污水管、鍋爐、幫浦、空調等設備尚
20 未恢復原狀，方未依債務本旨將系爭房屋及系爭車位點交返
21 還予友傳公司之違約情節，與友傳公司如有其他損害，仍得
22 請求損害賠償等一切情狀，認本件違約金應酌減至10分之1
23 為適當公允，是以，108年1月1日至110年5月31日間月租金
24 數額含稅為87萬975元，2倍日租金數額為5萬8,065元（計算
25 式：87萬975元÷30日×2倍＝5萬8,065元），而109年12月15
26 日至110年5月31日共計168日，此段期間之違約金數額原為9
27 75萬4,920元（計算式：5萬8,065元×168日＝975萬4,920
28 元），經酌減至10分之1後之違約金數額為97萬5,492元（計
29 算式：975萬4,920元×1/10＝97萬5,492元），另110年6月1
30 日至113年11月30日間月租金數額含稅為94萬653元，2倍日
31 租金數額為6萬2,710元（計算式：94萬653元÷30日×2倍＝6

01 萬2,710元)，則自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系
02 爭車位之日止，原應按月給付違約金188萬1,300元（計算
03 式：6萬2,710元×30日＝188萬1,300元），經酌減至10分之1
04 後按月給付之違約金數額18萬8,130元（計算式：188萬1,30
05 0元×1/10＝18萬8,130元），從而，友傳公司得請求謙商旅
06 公司、賈志杰連帶給付違約金97萬5,492元，及自110年6月1
07 日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月連帶給付
08 違約金18萬8,130元，逾此範圍之請求則屬無據。

09 七、綜上所述，友傳公司依系爭租約及不當得利之法律關係，請
10 求謙商旅公司、賈志杰連帶將系爭房屋及系爭車位全部回復
11 原狀騰空返還予友傳公司；並請求謙商旅公司給付經抵銷後
12 之110年1月1日至同年5月31日止不當得利358萬9,183元暨自
13 起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日起（送達證書見原審卷
14 一第129頁）至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利
15 息，及自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之
16 日止，按月給付不當得利94萬653元，暨其中188萬1,306元
17 （即110年6月1日至110年7月31日部分）自110年8月20日起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，其餘自1
19 10年8月1日起之按月給付，應各自次月1日起至清償日止，
20 按年息百分之5計算之法定遲延利息；另請求謙商旅公司、
21 賈志杰連帶給付109年12月15日至110年5月31日止違約金97
22 萬5,492元暨自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日起至清
23 償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，及自110年6
24 月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月連帶
25 給付違約金18萬8,130元，暨其中37萬6,260元（即110年6月
26 1日至110年7月31日部分）自110年8月20日起至清償日止，
27 按年息百分之5計算之法定遲延利息，其餘自110年8月1日起
28 之按月給付，應各自次月1日起至清償日止，按年息百分之5
29 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請
30 求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應予准許之不當
31 得利358萬9,183元本息部分，為謙商旅公司敗訴之判決，自

01 有未洽，謙商旅公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
02 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
03 示；至於上開應准許之自110年6月1日起按月給付違約金18
04 萬8,130元本息部分，原審誤算僅判准謙商旅公司、賈志杰
05 按月連帶給付9萬4,065元本息，尚有未合，友傳公司上訴指
06 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
07 廢棄改判如主文第3項所示；而友傳公司其他請求不應准許
08 部分，原審為友傳公司敗訴之判決，並駁回其該部分假執行
09 之聲請，並無不合，友傳公司指摘原判決該部分不當，求予
10 廢棄改判，為無理由，應駁回其該部分之上訴；另上開應准
11 許部分，原審為謙商旅公司、賈志杰敗訴之判決，並為准、
12 免假執行之宣告，並無不合，謙商旅公司、賈志杰仍執陳
13 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
14 駁回其等該部分上訴。此外，友傳公司於本院追加依系爭租
15 約及連帶保證之法律關係，請求賈志杰就謙商旅公司給付不
16 當得利358萬9,183元部分負連帶給付責任，並自追加聲明狀
17 繕本送達翌日即113年3月7日起（兩造均不爭執賈志杰於113
18 年3月6日收受該書狀，見本院卷一第496頁）至清償日止，
19 按年息百分之5計算之法定遲延利息，與自110年6月1日起至
20 遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付不當得利94
21 萬653元部分負連帶給付責任，暨其中3,010萬896元（即110
22 年6月1日至113年2月29日部分）自113年3月7日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，其餘自113年3月1
24 日起之按月給付，應各自次月1日起至清償日止，按年息百
25 分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部
26 分之追加請求，不應准許。又本判決所命給付部分，兩造均
27 陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌
28 定相當擔保金額准許之，至友傳公司追加之訴敗訴部分之假
29 執行聲請已失所附麗，應併予駁回。再者，友傳公司既為聲
30 明之減縮更正，爰將原判決主文第1、4、5項減縮更正後之
31 請求，分別諭知如本判決主文第9、10、11項。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件謙商旅公司之上訴及友傳公司之上訴及追加
05 之訴均為一部有理由、一部無理由，賈志杰之上訴則為無理
06 由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85
07 條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如
08 主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

10 民事第十六庭

11 審判長法 官 朱耀平

12 法 官 羅立德

13 法 官 王唯怡

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

23 書記官 于 誠

01 附件一（友傳公司於原審訴之聲明）：

02

- (一)謙商旅公司、賈志杰應連帶將系爭房屋及系爭車位全部回復原狀騰空返還予友傳公司。
- (二)謙商旅公司應給付友傳公司1,410萬9,795元（即110年1月1日至同年5月31日期間之不當得利435萬4,875元與109年12月15日至110年5月31日期間之違約金975萬4,920元），其中違約金975萬4,920元應由謙商旅公司、賈志杰連帶給付友傳公司，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (三)謙商旅公司應自110年6月1日起至返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付友傳公司不當得利94萬653元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (四)謙商旅公司、賈志杰應自110年6月1日起至返還系爭房屋及系爭車位之日止，連帶按日給付友傳公司違約金6萬2,710元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (五)謙商旅公司應將登記之谷墨分公司登記、營業（稅籍）地址自系爭房屋遷出。
- (六)願供擔保請准宣告假執行。

03 附件二（原審判決主文）：

04

- (一)謙商旅公司、賈志杰應連帶將系爭房屋及系爭車位全部回復原狀騰空返還予友傳公司。
- (二)謙商旅公司應給付友傳公司不當得利435萬4,875元（計算期間自110年1月1日起至同年5月31日止），及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (三)謙商旅公司、賈志杰應連帶給付友傳公司違約金97萬5,492元（計算期間自109年12月15日起至110年5月31日止），及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (四)謙商旅公司應自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付友傳公司不當得利94萬653元，及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (五)謙商旅公司、賈志杰應連帶自110年6月1日起至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付友傳公司違約金9萬4,065元，及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(續上頁)

01

(六)至(七)略)

(三)友傳公司其餘之訴及假執行之聲請均駁回

02

附件三（友傳公司上訴及追加聲明）：

03

上訴聲明：

(一)原判決不利於友傳公司部分廢棄。

(二)謙商旅公司、賈志杰應連帶再給付友傳公司877萬9,428元，及自110年8月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(三)謙商旅公司、賈志杰應連帶自110年6月1日起至遷讓返還原判決主文第1項所示不動產之日止，按月再給付友傳公司178萬7,235元，及如附件四所示之利息。

(四)願供擔保請准宣告假執行。

追加聲明：

(一)賈志杰應就原判決主文第2項命謙商旅公司給付友傳公司435萬4,875元部分（即110年1月1日至同年5月31日期間之不當得利）負連帶給付責任，並自113年3月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二)賈志杰應就原判決主文第4項命謙商旅公司自110年6月1日起至遷讓返還原判決主文第1項所示不動產之日止，按月給付友傳公司不當得利94萬653元部分負連帶給付責任，及其中3,010萬896元（即110年6月1日至113年2月29日部分）自113年3月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自113年3月1日起之按月給付，每期各自次月1日起至遷讓返還原判決主文第1項所示不動產之日止，按年息百分之5計算之利息。

(三)願供擔保請准宣告假執行。