

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第61號

上訴人 威海衛機械工業股份有限公司

法定代理人 楊龍發

上訴人 永峯科技股份有限公司

法定代理人 劉偉成

上訴人 鼎悅興業股份有限公司

法定代理人 馬菊芳

上二人

訴訟代理人 田振慶律師

邱瑞元律師

張揚律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，兩造對於中華民國112年5月31日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2709號第一審判決各自提起上訴，本院於114年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命永峯科技股份有限公司、鼎悅興業股份有限公司連帶給付逾新臺幣玖拾伍萬參仟柒佰元部分，及該部分假執行之宣告，暨本訴訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，威海衛機械工業股份有限公司於第一審之訴及假執行之聲請，均駁回。

永峯科技股份有限公司、鼎悅興業股份有限公司之其餘上訴駁回。

威海衛機械工業股份有限公司之上訴駁回。

永峯科技股份有限公司關於反訴部分之上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用關於本訴部分，由永峯科技股份有限公司、鼎悅興業股份有限公司連帶負擔

百分之八，餘由威海衛機械工業股份有限公司負擔。第二審訴訟費用關於反訴部分，由永峯科技股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人永峯科技股份有限公司（下稱永峯公司）之法定代理人原為王成筠，嗣於本院審理中變更為劉偉成，有卷附永峯公司變更登記表可稽（見本院卷(一)第233至235頁）。茲據劉偉成具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第161頁），核無不合，應予准許。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；上開規定，於第二審程序準用之，民事訴訟法第262條第1項、第463條分別定有明文。查，上訴人威海衛機械工業股份有限公司（下稱威海衛公司）於原審起訴請求對造上訴人永峯公司應將坐落於桃園市○○區○○區段○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如原判決附圖編號(甲)警衛室（面積31平方公尺）、編號(乙)鐵皮屋（面積240平方公尺）、編號(丙)水泥矮牆（面積378平方公尺）、編號(丁)地磅（面積38平方公尺）、編號(戊)水泥柱（面積47平方公尺）、編號(己)凹槽及水泥地上物（面積21平方公尺）、編號(庚)設備（面積10平方公尺）拆除、編號(辛)設備（面積4平方公尺）、編號(壬)整治污染設備（面積17平方公尺）（下合稱系爭地上物）拆除或拆除填平，並將系爭地上物占用之土地（下合稱系爭占用土地）回復原狀返還予威海衛公司（見原審卷(二)第328頁）。原審就上開部分為威海衛公司勝訴之判決（見本院卷(一)第7至8頁），永峯公司就敗訴部分（含上開拆除系爭地上物及返還系爭占用土地部分）提起上訴。嗣威海衛公司於本院撤回請求永峯公司將系爭地上物拆除或拆除填平，及將該占用之土地回復原狀返還予威海衛公司之訴，並經永峯公司同意（見本院卷(二)第300頁）。又威海衛公司就原審判決駁回其依無因管理之法律關係，請求永峯公司與對造上訴人鼎悅興業股份有限公司（下稱鼎悅

公司，與永峯公司等2人）連帶給付新臺幣（下同）2萬4600元本息（見原審卷(二)第54頁、第56頁）之訴部分，未據提起上訴（見本院卷(一)第309頁）。另威海衛公司請求永峯公司等2人自109年7月20日起至騰空返還系爭占用土地之日止，按月連帶給付23萬9000元部分，於本院審理中，將騰空返還系爭占用土地之日更正為112年9月15日止，且就此部分請求表明不再主張不當得利之法律關係（見本院卷(一)第308頁、卷(二)第174頁）。故上開經撤回、未據威海衛公司提起上訴及表明不再主張部分，均脫離訴訟繫屬，非本院審理範圍，先予敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)威海衛公司主張：伊於民國104年5月20日與永峯公司等2人簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定自104年5月20日起將伊所有系爭土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○○路0號之廠房（下稱系爭廠房，與系爭土地合稱系爭廠地）出租予永峯公司，每月租金為新臺幣（下同）23萬9000元（未稅；下未註明含稅者，均未稅），鼎悅公司則擔任連帶保證人；嗣因永峯公司於107年5月20日租賃期限屆滿後，仍繼續使用收益系爭廠地，而與永峯公司就系爭廠地存在不定期租賃關係。惟永峯公司自106年11月20日起，每月僅給付租金12萬元，而短付租金11萬9000元，迄至兩造合意於109年6月19日終止系爭租約之日止，短付租金共31個月，合計為368萬9000元（計算式：11萬9000元×31個月=368萬9000元），加計永峯公司應給付109年6月20日起至同年7月19日止之租金23萬9000元，扣除永峯公司給付之押租保證金（下稱押租金）143萬4000元，永峯公司應給付租金249萬4000元（計算式：368萬9000元+23萬9000元-143萬4000元=249萬4000元）。其次，系爭租約於109年6月19日終止，永峯公司即應將系爭廠地回復原狀返還予伊，惟永峯公司直至112年9月15日，始拆除或拆除填平系爭地上物，並將系爭占用

01 土地回復原狀返還予伊，則依系爭租約第6條約定，永峯公
02 司應自109年7月20日起至112年9月15日止，按月給付1倍租
03 金之違約金23萬9000元。鼎悅公司為永峯公司之連帶保證
04 人，亦應負連帶給付之責等情。爰依系爭租約之法律關係，
05 求為命：1.永峯公司等2人應連帶給付威海衛公司249萬4000
06 元，及其中106萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘143萬40
07 00元自原審變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息。2.永峯公司等2人應自109年
09 7月20日起至112年9月15日止，按月連帶給付威海衛公司23
10 萬9000元之判決（未繫屬部分，不予贅述）。

11 (二)永峯公司等2人則以：威海衛公司自83年5月20日起至101年5
12 月20日將系爭廠地出租予鼎悅公司之日止，將系爭廠地出租
13 予訴外人華固實業股份有限公司（下稱華固公司）。華固公
14 司因使用系爭廠地生產銅粉長達18年而造成土地污染，經改
15 制前行政院環境保護署於105年7月間調查認定系爭廠地土壤
16 重金屬含量達管制標準，而要求威海衛公司進行應變必要措
17 施計劃，永峯公司為協助威海衛公司配合調查工作及整治系
18 爭土地，兩造合意自106年11月20日起，將每月租金調降為1
19 2萬元。另系爭租約於109年6月19日終止，永峯公司並無給
20 付109年6月20日起至同年7月19日租金之義務，是永峯公司
21 亦無積欠威海衛公司租金。又系爭地上物係由華固公司設
22 置，永峯公司並無拆除或拆除填平系爭地上物之事實上處分
23 權，且永峯公司於109年7月3日依威海衛公司於109年6月20
24 日書立切結書（下稱系爭切結書）之約定，依現況點交返還
25 系爭廠地予威海衛公司，並未違反系爭租約第6條約定，威
26 海衛公司請求按租金1倍計算給付違約金，亦無理由。退步
27 而言，如認永峯公司應給付違約金，惟系爭占用土地僅占系
28 爭土地面積之24.85%，且威海衛公司故意拖延不處理系爭地
29 上物達39個月，則威海衛公司請求永峯公司給付按1倍租金
30 計算之違約金，顯違反誠信原則，並應依民法第217條第1
31 項、第252條規定，減輕或免除永峯公司之賠償金額等語，

資為抗辯。

二、反訴部分：

(一)永峯公司主張：伊於104年5月20日向威海衛公司承租系爭廠地，已依約給付押租金143萬4000元（下稱系爭押租金）予威海衛公司。嗣兩造合意終止系爭租約，且伊已於109年7月3日將系爭廠地回復原狀返還予威海衛公司，並催告威海衛公司返還系爭押租金，惟未獲置理。爰依系爭租約第5條約定，求為命威海衛公司給付143萬4000元，及自109年7月3日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

(二)威海衛公司則以：永峯公司尚積欠伊租金等費用，伊以系爭押租金抵充後，已無剩餘，永峯公司不得請求伊返還系爭押租金等語，資為抗辯。

三、原審判命：(一)永峯公司等2人應連帶給付威海衛公司130萬3000元，及其中106萬元自110年1月26日起；其餘24萬3000元自112年2月20日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)永峯公司等2人自109年7月20日起至騰空遷讓返還系爭地上物占用土地即112年9月15日止，按月連帶給付威海衛公司6萬3000元，並駁回威海衛公司其餘之訴及永峯公司之反訴。兩造各自就敗訴部分，提起上訴：

(一)本訴部分：

1.威海衛公司之上訴聲明：(1)原判決本訴部分關於駁回威海衛公司後開第(2)、(3)項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)永峯公司等2人應再連帶給付威海衛公司119萬1000元，及自原審變更訴之聲明狀繕本送達翌日即112年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(3)永峯公司等2人應自109年7月20日起至112年9月15日止，按月再連帶給付威海衛公司17萬6000元。(4)願供擔保，請准宣告假執行。永峯公司等2人答辯聲明：(1)威海衛公司之上訴駁回。(2)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

2.永峯公司等2人之上訴聲明：(1)原判決不利於永峯公司等2人部分廢棄。(2)上開廢棄部分，威海衛公司於第一審之訴及假

01 執行之聲請均駁回。威海衛公司答辯聲明：永峯公司等2人
02 之上訴駁回。

03 (二)永峯公司就反訴部分之上訴聲明：1.原判決關於反訴部分廢
04 棄。2.威海衛公司應給付永峯公司143萬4000元，及自109年
05 7月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔
06 保，請准宣告假執行。威海衛公司答辯聲明：1.永峯公司之
07 上訴駁回。2.如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執
08 行。

09 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷(一)第308
10 頁、卷(二)第171至172頁、第175頁，並依判決格式增刪修改
11 文句)：

12 (一)威海衛公司為系爭廠地之所有權人，有卷附系爭廠地之所有
13 權狀可稽(見原審卷(一)第25至28頁)。

14 (二)永峯公司於104年5月20日邀同鼎悅公司為連帶保證人，與威
15 海衛公司就系爭廠地簽訂系爭租約，約定每月租金為23萬90
16 00元，永峯公司則給付押租金143萬4000元，租賃期間自104
17 年5月20日起至107年5月19日止，共3年；系爭租約期限屆滿
18 後，永峯公司仍為系爭廠地之使用收益，而威海衛公司不即
19 表示反對之意思，系爭租約視為不定期租賃契約；嗣兩造合
20 意於109年6月19日終止系爭租約，有卷附系爭租約、台北大
21 安郵局109年6月4日存證號碼第276號存證信函、台北南陽郵
22 局109年6月16日存證號碼第839號存證信函可稽(見原審卷
23 (一)第49至50頁、第59至75頁)。

24 (三)兩造於109年6月20日、同年7月3日就系爭廠地進行點交後，
25 系爭土地尚有華固公司起造之系爭地上物；永峯公司已於11
26 2年9月15日拆除或拆除填平系爭地上物，將系爭占用土地回
27 復原狀返還予威海衛公司。

28 五、爰就兩造之爭點：(一)威海衛公司請求永峯公司等2人連帶給
29 付租金249萬4000元，有無理由？(二)威海衛公司請求永峯公
30 司等2人應自109年7月20日起至112年9月15日止，按月連帶
31 給付違約金23萬9000元，有無理由？(三)永峯公司反訴請求威

01 海衛公司給付押租金143萬4000元，有無理由？說明本院之
02 判斷如下：

03 (一)威海衛公司請求永峯公司等2人連帶給付租金249萬4000元，
04 為無理由：

05 1.經查，系爭租約約定自104年5月20日起之每月租金為23萬90
06 00元乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(二)）。上訴
07 人法定代理人楊龍發於106年8月5日傳送Line簡訊予永峯公
08 司法定代理人劉偉成，稱：「……自從環保局認定○○○路
09 ○號（即系爭土地）污染發生後，貴公司（即永峯公司）就
10 已積極的投入污染整治工作……我們也非常清楚污染責任絕
11 大部分是在華固身上，縱使鼎悅公司、永峯公司在該廠地有
12 實質生產過近5年，責任也不能全推給鼎悅與永峯……至於
13 租金與污染費用的預支分擔，一，威海衛公司與永峯公司目
14 前尚在租約期限內，且永峯公司並未將承租廠房歸還與出租
15 方，礙於地上物及設備的清理費用已遠遠的超出押金額度，
16 所以尚餘的8/20，9/20，10/20三張租金未兌現支票一樣會
17 如期讓它兌現。二，在未完全清除地上物及廠內設備之前，
18 從11/20之後，威海衛公司願意將租金的1/2先行投入污染整
19 治工作，承租方僅需支出每月120000元……」，有卷附Line
20 簡訊可稽（見原審卷(二)第162至168頁，下稱106年8月5日簡
21 訊）。又證人劉偉成證稱：伊為討論系爭土地污染之整治工
22 作，遂自106年中開始，每月至少與楊龍發見面1次，後來楊
23 龍發同意租金降為12萬元，106年8月5日簡訊是楊龍發傳送
24 等語（見本院卷(一)第380頁）。依上可知，兩造為了整治系
25 爭土地之污染事宜，威海衛公司同意永峯公司自106年11月2
26 0日起之每月租金調降為12萬元。

27 2.次查，楊龍發於107年1月11日、13日、28日、107年10月19
28 日，依序傳送Line簡訊予劉偉成，記載：「106年11月20
29 日：含稅已付126000元」、「12月20日：含稅已付126000元
30 （107年1月13日收到）」、「……107年1月20日：含稅已付12
31 6000元（107年1月28日收到）；2月20日：含稅已付126000

元（107年2月28日收到）；3月20日：含稅已付126000元（107年3月18日收到）；4月20日：含稅已付126000元（107年4月20日收到）……」；復於108年10月2日傳送Line簡訊予劉偉成，稱：「近日內會開720000元發票，『以上租金給付4/20，5/20，6/20，7/20，8/20，9/20，共6個月』……」、「含稅開立756000元發票」，有卷附Line簡訊可稽（見原審卷(一)第155至157頁、卷(二)第170至174頁；下合稱107年1月11日等簡訊）；證人劉偉成證稱：伊記得每月租金為12萬元，後來楊龍發說要加計5%營業稅後為12萬6000元，所以伊每月支付租金12萬6000元等語（見本院卷(一)第381頁）。可見永峯公司自106年11月20日起，按月給付威海衛公司租金含稅12萬6000元【計算式：12萬元 $\times$ （1+5%營業稅）=12萬6000元】，而威海衛公司按月收受永峯公司給付之租金12萬元後，由楊龍發傳送107年1月11日等簡訊予劉偉成表明收受租金及開立發票之意，未曾為永峯公司有短付而積欠租金之保留，益證兩造就106年11月20日起之每月租金為12萬元部分，已達成意思表示合致。

3. 威海衛公司固主張：106年8月5日簡訊之真意，乃係如永峯公司有投入資金整治土地污染，並提出發票，伊再減收2分之1租金，但永峯公司未提出發票證明其有投入資金整治土地污染，且由伊於107年5月11日、109年3月5日寄送之存證信函內容，可以證明兩造並未合意調降租金云云。惟遍觀楊龍發傳送之106年8月5日簡訊全文，僅稱：「……威海衛公司願意將租金的1/2先行投入污染整治工作，承租方僅需支出每月120000元」（見原審卷(二)第168頁），僅表明威海衛公司願將租金之2分之1「先行投入污染整治工作」，並無以永峯公司提出其投入資金整治土地污染之發票，作為減租之要件。又威海衛公司於107年5月11日寄送板橋文化路郵局第1083號存證信函予永峯公司等2人，謂：「……請承租方5月20日依約給付租金……如果再不付租金，出租方就以租約明示的月租金額扣抵至押金用完」（見本院卷(一)第79至83

頁），僅能證明威海衛公司催告永峯公司等2人給付租金，尚不足以證明兩造並未合意調降租金為12萬元。至於威海衛公司於109年3月5日寄送板橋文化路郵局第308號存證信函予永峯公司，雖稱永峯公司應按月給付租金23萬9000元等語（見本院卷(一)第71至77頁），然此僅係威海衛公司片面請求永峯公司給付租金，亦無足認兩造就租金自106年11月20日起調降為12萬元，未達意思表示合致。至於楊龍發曾於108年10月1日傳送劉偉成之Line簡訊記載：「……押金扣抵120000元」等語（參證人劉偉成之證述，見本院卷(一)第382頁、第409頁），既與楊龍發傳送之106年8月5日簡訊、107年1月11日等簡訊內容不符，且倘兩造約定押金扣抵12萬元，以系爭租約原約定每月租金為23萬9000元計算，每月應付租金尚有11萬9000元（計算式：23萬9000元-12萬元=11萬9000元），亦與兩造約定永峯公司自106年11月20日起，每月給付租金數額為12萬元不符，尚難據此而認兩造僅係以系爭押租金扣抵永峯公司每月應繳租金12萬元，而未合意將租金調降租金為12萬元。則威海衛公司以前揭情詞，主張兩造自106年11月20日起，並未合意調降租金為12萬元云云，自不足取。

4. 綜上，兩造既已合意就自106年11月20日起之每月租金調降為12萬元，則永峯公司自106年11月20日起至109年6月19日止，按月給付租金12萬元（此為兩造所不爭執，見本院卷(二)第172至173頁），即無短付租金之情事。又系爭租約於109年6月19日合意終止，則威海衛公司請求永峯公司給付109年6月20日起至109年7月19日止之租金23萬9000元，即乏其據。準此，威海衛公司以永峯公司積欠租金，並以系爭押租金扣抵後，依系爭租約法律關係請求永峯公司等2人連帶給付租金249萬4000元，為無理由。

(二) 威海衛公司請求永峯公司等2人應連帶給付違約金95萬3700元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；約定之違約金

01 額過高者，法院得減至相當之數額，民法第455條前段、第2
02 52條分別定有明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、
03 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準（最
04 高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。

05 2.經查，兩造於109年6月20日、同年7月3日就系爭廠地進行點
06 交後，系爭土地尚有系爭地上物乙節，此為兩造所不爭執
07 （見兩造不爭執事項(三)）。證人即華固公司法定代理人曾榮
08 貴之子曾奕瑋證稱：華固公司自83年5月20日起至101年5月1
09 9日止，向威海衛公司承租系爭廠地；嗣伊父親不想經營華
10 固公司，劉偉成與訴外人馬英傑就找伊協商繼續經營相關事
11 業，所以三方協議成立鼎悅公司，且華固公司將系爭廠地上
12 所有的廠房設備都移交給鼎悅公司處分及管理使用等語（見
13 本院卷(二)第38至39頁）。且系爭地上物為華固公司起造乙
14 節，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)），而鼎悅公
15 司自101年5月20日起至104年5月19日止向威海衛公司承租系
16 爭廠地生產硫酸銅，其後由永峯公司接續自104年5月20日起
17 至109年6月19日止，向威海衛公司承租系爭廠地生產硫酸銅
18 乙節，固為兩造所不爭執（見本院卷(一)第342至343頁），可
19 知系爭地上物之事實上處分權由華固公司依序讓與鼎悅公
20 司、永峯公司。而永峯公司並未舉證證明其輾轉自華固公司
21 受讓系爭廠地上所有廠房設備並未包含系爭地上物或有其他
22 相反之約定，則永峯公司辯稱：系爭地上物為華固公司起
23 造，伊無拆除或拆除填平系爭地上物之事實上處分權云云，
24 自不足取。

25 3.次查，系爭租約第6條約定：「乙方（即永峯公司）於租期
26 屆滿時，除經甲方（即威海衛公司）同意繼續出租外，應即
27 日將租賃廠房誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或
28 主張任何權利，如不即時遷讓交還廠房時，甲方每月得向乙
29 方請求按照租金1倍之違約金至遷讓完了為止，乙方及連帶
30 保證人丙方（即鼎悅公司），絕無異議」（見原審卷(一)第17
31 7頁）。而系爭租約於109年6月19日合意終止（見兩造不爭

01 執事項(二))，且威海衛公司於109年6月20日書立系爭切結
02 書，謂：「本人威海衛機械工業股份有限公司確認承租人永
03 峯科技股份有限公司所應回復原狀之處計有：1.大門進來後
04 右側第一段倉儲。2.圍牆旁邊散落管線設備。3.集塵器旁倒
05 臥管線。4.辦公室、實驗室一樓內設備、器具。5.二樓員工
06 宿舍傢俱等。6.頂樓廢棄物清運。7.以上約定於7/20再次點
07 交……」、「上述尚未回復原狀之部分，若確為鼎悅興業股
08 份有限公司或永峯科技股份有限公司租賃期間所搭建者，應
09 由永峯科技股份有限公司負回復原狀之責任。另外，除土地
10 污染之回復應由法院判定責任歸屬以外，就其餘未回復原狀
11 且未載明於上之部分，本人同意永峯科技股份有限公司以現
12 況點交」、「如於7/20前，永峯公司提前清運搬運完畢，雙
13 方同意提前點交」，有卷附系爭切結書可稽（見原審卷(一)第
14 181頁）。可知永峯公司應於109年7月20日前將系爭廠地按
15 照原狀遷空交還威海衛公司，如未即時遷讓交還房屋，威海
16 衛公司得向永峯公司請求按照租金1倍之違約金至遷讓完了
17 為止。

18 4.又查，兩造於109年6月20日、同年7月3日就系爭廠地進行點
19 交後，系爭土地尚有系爭地上物，為兩造所不爭執（見兩造
20 不爭執事項(三)）。觀諸系爭切結書於第8至10點處記載：

21 「……8.至於大門進來後右側第二段倉儲，主廠房內水泥柱
22 體，圍牆旁第三、四段加建廠房、棚，有爭議，永峯公司表
23 示先不移除，但威海衛公司要求移除」，復記載：「上述尚
24 未回復原狀之部分，若確為鼎悅興業股份有限公司或永峯科
25 技股份有限公司租賃期間所搭建者，應由永峯科技股份有限
26 公司負回復原狀之責任。另外，除土地污染之回復應由法院
27 判定責任歸屬以外，就其餘未回復原狀且未載明於上之部
28 分，本人同意永峯科技股份有限公司以現況點交」；威海衛
29 公司法定代理人楊龍發於109年7月3日在系爭切結書手寫記
30 載：「除有爭議部分外，上述10項已完成點收」，有卷附系
31 爭切結書可稽（見原審卷(一)第181頁），可見兩造於109年7

01 月3日點交時，永峯公司應否拆除或拆除填平系爭地上物，
02 並將該占用土地回復原狀，為兩造有爭議之部分。威海衛公
03 司既於109年7月3日就系爭地上物應否拆除或拆除填平，列
04 為有爭議部分，則系爭地上物及坐落之土地，自非威海衛公
05 司同意永峯公司以現況點交。又永峯公司直至112年9月15日
06 始將系爭地上物占用之土地回復原狀並交還予威海衛公司，
07 亦如前述（見兩造不爭執事項(三)），可見永峯公司未依系爭
08 租約第6條、系爭切結書約定，於109年7月20日前，將系爭
09 廠地按照原狀遷空交還威海衛公司。則永峯公司辯稱：伊於
10 109年7月3日已將系爭廠地交還予威海衛公司，威海衛公司
11 同意以現況點交，伊已依約將系爭廠地按照原狀遷空交還威
12 海衛公司云云，即非可採。

- 13 5.復查，永峯公司未依約於109年7月20日前，將系爭地上物拆
14 除或拆除填平，將系爭占用土地回復原狀返還予威海衛公
15 司，直至112年9月15日始將系爭占用土地回復原狀返還予威
16 海衛公司，已如前述，則威海衛公司主張永峯公司應依系爭
17 租約第6條約定，自109年7月20日起至112年9月15日止，按1
18 倍租金23萬9000元計算給付違約金，固非無憑。惟查，系爭
19 地上物占用系爭土地面積合計為786平方公尺（計算式：編
20 號(甲)警衛室面積31平方公尺+編號(乙)鐵皮屋面積240平方公尺
21 +編號(丙)水泥矮牆面積378平方公尺+編號(丁)地磅面積38平方
22 公尺+編號(戊)水泥柱面積47平方公尺+編號(己)凹槽及水泥地上
23 物面積21平方公尺+編號(庚)設備面積10平方公尺+編號(辛)設備
24 面積4平方公尺+編號(壬)整治污染設備面積17平方公尺=786平
25 方公尺），有卷附桃園市中壢地政市事務111年12月13日中
26 地測字第1110021046號函檢送之土地複丈成果圖可稽（見原
27 審卷(二)第42至44頁），占威海衛公司出租系爭廠地之總面積
28 3163平方公尺（參系爭租約第1條約定，見原審卷(一)第176
29 頁）之比例為25%（計算式：786平方公尺÷3163平方公尺=2
30 5%，小數點以下四捨五入）。是永峯公司未依約將系爭占用
31 土地回復原狀返還予威海衛公司，固使威海衛公司受有無法

01 使用系爭占用土地之損害，然衡酌永峯公司未返還系爭占用
02 土地僅占系爭廠地面積之25%，且威海衛公司未舉證證明系
03 爭廠地因永峯公司未返還系爭占用土地而均無法使用，復參
04 酌兩造社會經濟狀況、雙方之利益損害等情事，本院認威海
05 衛公司依系爭租約約定，請求永峯公司按月給付1倍租金之
06 違約金23萬9000元，確有過高情形，爰依永峯公司等2人之
07 聲請，就威海衛公司得按月請求之違約金參酌每月租金含稅
08 金額12萬6000元之半數酌減為6萬3000元。

09 6.至永峯公司等2人雖辯稱：威海衛公司故意拖延不處理系爭
10 地上物達39個月，其請求永峯公司給付違約金違反誠信原
11 則，並應依民法第217條第1項規定，減輕或免除伊等賠償責
12 任云云。惟永峯公司為系爭地上物之事實上處分權人，業如
13 前述，則威海衛公司就系爭地上物並無拆除或拆除填平之事
14 實上處分權；且威海衛公司於109年7月3日就除系爭地上物
15 有爭議部分外，系爭廠地已完成點收後，旋於同年月15日提
16 起本件訴訟，請求永峯公司拆除或拆除填平系爭地上物，及
17 返還系爭占用土地回復原狀返還（見原審卷(一)第3頁），可
18 見威海衛公司並無故意拖延不處理系爭地上物之情事。而威
19 海衛公司依系爭租約第6條約定請求永峯公司給付違約金，
20 乃正當權利之行使，則永峯公司等2人以前揭情詞，辯稱應
21 減輕或免除伊等賠償責任云云，難謂有理。

22 7.綜上，永峯公司未依約於109年7月20日前，將系爭占用土地
23 回復原狀返還予威海衛公司，則自是日起至112年9月15日
24 止、合計37個月又27天，按月以6萬3000元計算違約金結
25 果，永峯公司應給付威海衛公司違約金238萬7700元【計算
26 式：6萬3000元 $\times$ (37+27/30)=238萬7700元】。惟永峯公司於
27 簽訂系爭租約時，已給付威海衛公司押租保證金143萬4000
28 元（見兩造不爭執事項(二)），參以系爭押租金之目的係為擔
29 保永峯公司履行租賃債務，而永峯公司因未依約將系爭占用
30 土地回復原狀返還予威海衛公司應給付違約金238萬7700
31 元，永峯公司給付之押租金，發生當然抵充之效力（詳如後

述），是永峯公司經以押租金143萬4000元抵充後，應給付威海衛公司違約金95萬3700元（計算式：238萬7700元-143萬4000元=95萬3700元）。又鼎悅公司就系爭租約之履行為永峯公司之連帶保證人（見兩造不爭執事項(二)），則威海衛公司請求永峯公司等2人連帶給付違約金95萬3700元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

(三)永峯公司反訴請求威海衛公司給付押租金143萬4000元，為無理由：

按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，永峯公司給付之系爭押租金143萬4000元，經與其應給付威海衛公司之違約金238萬7700元抵充後，已無餘額，業如前述。則永峯公司依系爭租約第5條約定，反訴請求威海衛公司返還系爭押租金，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，威海衛公司依系爭租約第6條約定，請求永峯公司等2人連帶給付95萬3700元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就永峯公司等2人連帶給付逾95萬3700元部分，為永峯公司等2人敗訴之判決及准、免假執行之宣告，尚有未洽，永峯公司等2人就此部分提起上訴，指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分，為永峯公司等2人敗訴之判決，於法並無違誤。永峯公司等2人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又原審就上開不應准許部分，為威海衛公司敗訴之判決，於法亦無不當。威海衛公司就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，亦應駁回其上訴。另永峯公司依系爭租約第5條約定，反訴請求威海衛公司給付143萬4000元本息，為無理由，不應准許。原審就此部分為永

01 峯公司敗訴之判決，於法核無不當，永峯公司就此部分指摘
02 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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

06 八、據上論結，永峯公司等2人之上訴為一部有理由、一部無理
07 由；威海衛公司、永峯公司之上訴均為無理由。爰依民事訴
08 訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條第2項，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

11 民事第二十四庭

12 審判長法 官 郭顏毓

13 法 官 楊雅清

14 法 官 陳心婷

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

24 書記官 江珮菱