

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第106號

上訴人 陳俊弘

訴訟代理人 蔡家瑋律師

上訴人 西北工業股份有限公司

法定代理人 陳俊樑

訴訟代理人 鄧湘全律師

洪國華律師

上列當事人間請求給付違約金事件，兩造對於中華民國109年7月13日臺灣新北地方法院108年度重訴字第681號第一審判決各自提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除確定部分外，關於駁回陳俊弘下列第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、西北工業股份有限公司應給付陳俊弘新臺幣參萬玖仟玖佰零伍元，及自民國一一二年五月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、陳俊弘其餘上訴駁回。

四、西北工業股份有限公司之上訴駁回。

五、第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用，由陳俊弘負擔十分之六，餘由西北工業股份有限公司負擔。

六、本判決第二項所命給付，於陳俊弘以新臺幣壹萬肆仟元供擔保後得假執行。但西北工業股份有限公司如以新臺幣參萬玖仟玖佰零伍元為陳俊弘預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、陳俊弘主張：伊前將門牌號碼新北市○○區○○街0巷00之0號房屋（下稱系爭房屋）出租予西北工業股份有限公司（下

01 稱西北公司），租期自民國90年6月1日起至105年5月31日
02 止，月租新臺幣（下同）10萬元，並自95年起每年調漲5%，
03 調漲後之租金數額如附表一所示（下稱系爭租約）。詎西北
04 公司於租期屆滿後，未拆除系爭房屋3樓隔間及未將2、3樓
05 陽台鑿空部分復原，並在屋外築牆封住1樓門窗及樓梯間出
06 入口，及將通往頂樓之出入口以鐵皮封閉，違反系爭租約第
07 6條承租人應按原狀遷空返還房屋之約定，應給付違約期間
08 以租金5倍計算之違約金。西北公司自105年6月1日起至113
09 年12月31日止已違約105個月，爰依系爭租約第6條約定，一
10 部求為判命西北公司給付違約金1701萬2353元，及其中684
11 萬1320元自108年11月15日起，其中735萬4419元自112年5月
12 18日起計算之法定遲延利息（原審就此部分判命西北公司應
13 給付陳俊弘701萬2153元，及其中684萬1320元自108年11月1
14 5日起，其餘17萬1033元自112年5月18日起計算之法定遲延
15 利息。陳俊弘及西北公司各自對其敗訴部分提起上訴。其餘
16 未繫屬本院者，不予贅敘）。陳俊弘於本院之上訴及答辯聲
17 明為：(一)原判決除確定部分外，關於駁回陳俊弘下列第(二)項
18 之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)西北公司應給付
19 陳俊弘1000萬元，及其中718萬3386元自112年5月18日起至
20 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告
21 假執行；(四)西北公司之上訴駁回。

22 二、西北公司則以：包括系爭房屋在內共4棟相連門牌號碼依序
23 為新北市○○區○○街0巷00之0號、00之0號（系爭房
24 屋）、00之0號、00之0號房屋係伊之創始人即陳俊弘之父陳
25 順旺、母賴燕雪興建並供伊無償使用。系爭租約係陳俊弘擅
26 自蓋用伊當時董事長賴燕雪印章製作而成，兩造無租賃合
27 意。系爭房屋3樓隔間及2、3樓陽台鑿空、4樓頂樓增建均於
28 租約作成前已存在，該頂樓非出租範圍；伊之法定代理人陳
29 俊樑在系爭房屋外與陳俊弘等兄弟姐妹共有之土地上設置水
30 泥牆，與系爭租約無涉，陳俊弘不得請求伊回復原狀，且伊
31 曾通知陳俊弘於108年8月8日點交系爭房屋，陳俊弘拒絕點

01 交，可歸責於陳俊弘，況陳俊弘請求之違約金過高，應予酌
02 減等語，資為抗辯。於本院之答辯及上訴聲明：(一)陳俊弘之
03 上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
04 行；(三)原判決除確定部分外，關於命西北公司給付部分及該
05 部分假執行之宣告均廢棄；(四)上開廢棄部分，陳俊弘在第一
06 審之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、陳俊弘以系爭租約租期屆滿為由，請求西北公司返還系爭房
08 屋，經原法院以105年度訴字第2300號判決陳俊弘勝訴，本
09 院以107年度上易字第734號判決駁回西北公司之上訴，最高
10 法院以108年度台上字第1159號裁定駁回西北公司之上訴確
11 定等情，為兩造所不爭執（見本院前審卷三第36頁，本院更
12 一卷第175頁），並有前開裁判在卷可稽（見原審卷第53至7
13 5頁），堪信為真實。陳俊弘依系爭租約第6條約定，請求西
14 北公司給付違約金1701萬2353元本息，為西北公司否認，並
15 以前揭情詞置辯。茲分述如下：

16 (一)兩造間確有簽訂系爭租約：

17 1.所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標
18 的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，
19 除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯
20 失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，
21 應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之本訴
22 訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相
23 反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。

24 2.西北公司否認系爭租約效力，辯稱：租約係陳俊弘未經當時
25 董事長賴燕雪同意而蓋用其印章製作，或為減稅而簽訂云
26 云。惟陳俊弘於原法院板橋簡易庭起訴請求西北公司給付自
27 99年1月起至6月止之租金共76萬5768元本息，經原法院以99
28 年度板簡字第1085號宣示判決筆錄命西北公司如數給付，有
29 該筆錄影本可稽（見本院前審卷一第263至280頁），西北公
30 司聲明不服提起上訴，經原法院合議庭認定系爭租約上之西
31 北公司及法定代理人賴燕雪之印文均為真正，西北公司不能

證明上開印文係遭他人盜用，應認為系爭租約為真正等情，以99年度簡上字第292號判決駁回陳俊弘之上訴確定（下稱前案），有該判決影本及確定證明書可佐（見本院前審卷一第281至289頁）。前案本於兩造舉證、辯論之結果於判決理由中判斷系爭租約為真正，認定陳俊弘得請求西北公司給付租金，其所為判斷並無顯然違法、顯失公平，且西北公司亦未提出足以推翻前案判斷之新訴訟資料，自應認系爭租約之真正於兩造間已生爭點效，則西北公司於本件有關係爭租約之爭訟，不得就租約之真正為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。參以陳俊弘另曾多次以西北公司未給付租金為由，提起給付租金訴訟，均獲勝訴判決（參附表二所示），復以系爭租約租期屆滿為由，請求西北公司返還系爭房屋，亦獲勝訴判決等情，為兩造所不爭執（見本院前審卷三第35至36頁），並有相關裁判可稽（見原審卷第137至143、145至189、191至215、217至219頁、本院前審卷一第263至289、291至311、313至343、345至364頁），益徵西北公司關於租約非真正之抗辯，不足憑採，應認兩造確實訂有系爭租約。

(二)西北公司自105年6月1日起至108年8月8日止，有遲延返還系爭房屋之違約情事：

- 1.債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；在債權人遲延中，債務人僅就故意或重大過失，負其責任，民法第234條、第237條分別定有明文。查系爭租約於105年5月31日屆滿，陳俊弘以系爭租約租期屆滿為由，訴請西北公司返還系爭房屋，並獲勝訴判決確定，復於108年7月18日以返還房屋確定判決為執行名義，聲請原法院執行處點交系爭房屋，西北公司以存證信函通知陳俊弘於同年8月8日點交，惟陳俊弘當日拒絕受領等情，為兩造所不爭執（見本院前審卷三第36頁、本院更一卷第213頁），並有郵局存證信函及回執在卷可佐（見本院前審卷一第113至119頁），可見西北公司自105年6月1日起，遲延返還系爭

房屋，惟於108年8月8日已依債之本旨提出給付，而為陳俊弘拒絕受領，西北公司自斯時起即毋庸負遲延返還系爭房屋責任。準此，西北公司自105年6月1日起至108年8月8日止，應負遲延返還系爭房屋責任，逾上開期間，則無庸負遲延責任。

2.陳俊弘雖主張：西北公司有下列未依系爭租約第6條約定回復系爭房屋原狀之情事，應認西北公司自108年8月8日迄今，仍負遲延返還系爭房屋責任云云，惟為西北公司否認。經查：

(1)關於未拆除系爭房屋3樓隔間，且未將2、3樓陽台鑿空部分復原部分：

證人即西北公司前廠長賴正源於本院證稱：伊自65年間至107年間受僱於西北公司，西北公司約於67年間遷至板橋，房子蓋好時，就已經設計好各樓層，3樓是作辦公室使用，現場有辦公室隔間；有看過3樓陽台破洞，是伊於80年間擔任廠長前就設置的，可載運貨物到4樓頂等語（見本院前審卷三第10至12頁），可見系爭房屋3樓隔間及2、3樓陽台鑿空部分係系爭租約簽訂前即已存在之狀態，西北公司就該部分自回復原狀義務。陳俊弘據此主張西北公司未回復原狀云云，要無可採。

(2)關於將通往頂樓之出入口以鐵皮封閉部分：

①查系爭房屋於64年興建完成，原為3層鋼筋混凝土造建物，有該屋登記謄本在卷可稽（見原審卷第305頁），參以賴正源證稱：伊在80年至90年間擔任西北公司廠長，頂樓增建物約在85至90年間由董事長賴燕雪興建，差不多半年蓋完，伊當時是監工，公司所需原物料採購都是向西北公司請款。頂樓蓋好後，1樓放機器，2樓是裝配區，3樓是辦公室，4樓是倉庫。頂樓出入口大約107年左右堵住，因兄弟鬩牆，陳俊樑下令用鐵皮封住，當時伊也是監工等語（見本院前審卷三第10至14頁），核與證人游清輝於本院證稱：頂樓增建物即4樓及雨遮是伊在89年左右興建，因為頂樓漏水，賴燕雪找

伊興建，大概是老董事長就是賴燕雪的先生過世後蓋的，蓋的時間不超過半年，是伊跟賴正源討論怎麼蓋，估價單拿給賴正源，蓋好後也是由賴正源驗收。樓梯往頂樓的門也是賴正源叫我用鍍金鐵板封的等語（見本院前審卷三第31至34頁）相符，堪認頂樓增建物係於兩造簽訂系爭租約前即已興建完成。又系爭房屋各樓層均有獨立門戶可至1樓出入口，頂樓增建物係自4建物頂樓女兒牆往上興建鐵皮牆面及屋頂，包覆整個頂樓區域，作為工廠倉庫區使用，鐵皮牆面有窗戶，頂樓增建物有門戶、電梯可出入，構造、使用上均可與各樓層建物區別，系爭房屋往頂樓原有兩片鐵門，現已被鐵皮牆面封住等情，有勘驗筆錄、現場圖及現場照片附卷可參（見本院前審卷二第355至380頁），足見頂樓增建物有獨立出入口及用途，得為單獨所有權之標的，並不屬系爭房屋之一部分。

②頂樓增建物係西北公司出資、興建於4建物頂樓之獨立建物，業如上①所述，自應由西北公司取得該增建物之所有權，而該增建物早於系爭租約簽訂前即由西北公司使用，顯不在系爭租約約定之承租範圍，且西北公司雖於租期屆滿後以鐵皮將通往頂樓之出入口封住，然該鐵皮係設置在頂樓增建物內，有現場照片可佐（見本院前審卷二第237至238頁），非屬系爭租約所約定之承租範圍，縱陳俊弘因此而無法進入頂樓而有礙其使用系爭房屋，亦與系爭租約無涉。陳俊弘據此主張西北公司未回復原狀云云，洵無可採。

(3)關於在屋外築牆封住1樓門窗及樓梯間出入口部分：

①查西北公司在系爭房屋外之土地上築牆堵住系爭房屋1樓門窗及樓梯出入口乙節，雖有現場照片可稽（見本院前審卷一第445至447頁、卷二第230至232、366頁），然其築牆位置係在系爭房屋外之土地上，該土地並非系爭租約之租賃標的物，西北公司租期屆滿後應按原狀遷空返還者僅為系爭房屋，不包括屋外土地，縱認西北公司在屋外土地所築牆面有妨礙系爭房屋之使用收益，然與其是否依系爭租約履行返還

01 房屋之義務無涉。陳俊弘據此主張西北公司未回復原狀云
02 云，尚無足採。

03 ②陳俊弘雖主張：西北公司所築牆面分別位於系爭房屋1樓樓
04 梯間，及1樓平台與2樓陽台間之上下空間處，應屬系爭房屋
05 範圍云云，並提出系爭房屋之建物測成果圖及照片為證（見
06 本院更一卷第239、337至340頁）。惟依上開照片所示，西
07 北公司所築牆面至多係與系爭房屋原有牆面或1樓樓梯間出
08 入口貼合，足見上開牆面係占用屋外土地，而未占用系爭房
09 屋內部空間，陳俊弘主張上開牆面所占用之空間亦屬系爭租
10 約範圍，要難採信。

11 (4)從而，陳俊弘主張西北公司有未依系爭租約第6條約定回復
12 系爭房屋原狀之情事云云，尚屬無據。

13 (三)陳俊弘得請求違約金705萬2058元：

14 1.違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務
15 不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行
16 請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強
17 制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並
18 得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額
19 是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之
20 損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經
21 濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以
22 債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後
23 者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人
24 違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性
25 違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事
26 人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予
27 以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。又違約金，除
28 當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民
29 法第250條第2項前段亦有明文。

30 2.系爭租約第6條約定：「乙方（即西北公司）於租期屆滿
31 時，除經甲方（即陳俊弘）同意繼續出租外，應即日將租賃

01 房屋誠心按照原狀遷空交還甲方……如不即時遷讓交還房屋
02 時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完
03 了之日止……」，有系爭租約在卷可稽（見原審卷第19
04 頁），並未明定為懲罰性違約金，又系爭租約第12條雖約
05 定：「乙方如有違約情事，致損害甲方權益時願聽從甲方賠
06 償損害」（見原審卷第20頁），然並未特定違約項目及損害
07 賠償金額，僅係重申承租人債務不履行之損害賠償責任，非
08 關違約金之約定，則第6條約定解釋上應認係指承租人未履
09 行租約期滿後按原狀返讓房屋義務所生損害賠償總額預定之
10 違約金。陳俊弘主張：系爭契約第6條應為懲罰性違約金性
11 質，否則第12條形同具文云云，尚無可採。

12 3.系爭租約第3條約定自95年起每年租金額調漲5%（見原審卷
13 第18頁），則自105年1月起，每月租金為17萬1033元（計算
14 式詳見附表一）。又西北公司於租期屆滿後至108年8月8日
15 以前仍占有系爭房屋，並未遷讓返還予陳俊弘，陳俊弘自得
16 依系爭租約第6條約定，請求西北公司給付自105年6月1日起
17 至108年8月8日止之違約金。審酌陳俊弘因西北公司於租期
18 屆滿時，未依約遷讓返還系爭房屋，致陳俊弘受有無法管領
19 使用系爭房屋之損害，而承租人未如期遷讓致出租人無法使
20 用收益房屋所受損害，依社會通念為相當於租金之金額等一
21 切情況，認系爭租約第6條約定承租人應按每月租金數額5倍
22 計算之違約金，實屬過高，應酌減為倘系爭租約繼續有效，
23 陳俊弘迄至西北公司返還系爭房屋止得收取之租金數額，方
24 屬妥適。準此，陳俊弘請求自105年6月1日起至108年8月8日
25 止之違約金共705萬2058元（計算式詳如附表三），為有理由，
26 逾此範圍之請求，不應准許。

27 4.西北公司辯稱：陳俊弘主張之租金數額違反系爭租約文意，
28 105年度租金應為每月15萬5000元云云。惟查，系爭租約第3
29 條約定：「租金每個月新台幣壹拾萬元正……自民國95年起
30 每年調漲5%」（見原審卷第18頁），可見系爭租約之租金自
31 95年起，每年租金係以前年度租金之1.05倍計算，則105年

01 度每月租金即為17萬1033元，且陳俊弘訴請西北公司給付如
02 附表二所示各期租金並經法院判准之金額，均與附表一所示
03 各年度租金相符，益徵陳俊弘主張之租金數額應無不當，西
04 北公司此部抗辯，洵不足採。

05 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
07 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203
11 條分別定有明文。查西北公司應給付陳俊弘違約金705萬205
12 8元，為未定期限之金錢債務，則陳俊弘依前開規定，請求
13 其中684萬1320元自108年11月15日（即起訴狀繕本送達翌
14 日，見原審卷第91頁）起，其餘21萬738元自112年5月18日
15 起計付法定遲延利息，核屬有據。

16 五、綜上所述，陳俊弘依系爭租約第6條約定，請求西北公司給
17 付705萬2058元，及其中684萬1320元自108年11月15日起，
18 其餘21萬738萬元自112年5月18日起，均至清償日止，按週
19 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
20 求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，駁回陳
21 俊宏3萬9905元（計算式：705萬2058元－701萬2153元＝3萬
22 9905元），及自112年5月18日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息，尚有未合，陳俊弘指摘原判決此部分不當，求
24 予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示，
25 並為准免宣告假執行之諭知。原審就上開其他應准許部分，
26 判命西北公司如數給付，並分別諭知兩造供擔保後，得、免
27 假執行，及就不應准許部分，為陳俊弘敗訴之判決，並駁回
28 其此部分假執行之聲請，均無不合，兩造此部分之上訴，均
29 無理由，應分別予以駁回。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，陳俊弘之上訴為一部有理由，一部無理由，西北公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第463條、第390條第1項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
民事第八庭

審判長法 官 邱育佩

法 官 許炎灶

法 官 郭俊德

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 114 年 3 月 25 日
書記官 林虹雯

附表一：各年度租金額

年 度	漲幅計算	每月租金金額
95	10萬元×1.05	10萬5000元
96	10萬5000元×1.05	11萬250元
97	11萬250元×1.05	11萬5762元
98	11萬5762元×1.05	12萬1550元
99	12萬1550元×1.05	12萬7628元
100	12萬7628元×1.05	13萬4009元
101	13萬4009元×1.05	14萬710元
102	14萬710元×1.05	14萬7745元

01

103	14萬7745元×1.05	15萬5132元
104	15萬5132元×1.05	16萬2889元
105	16萬2889元×1.05	17萬1033元

02

附表二：陳俊弘歷次請求西北公司給付租金之訴訟：

03

編號	請求給付租金之起迄時間	法 院 案 號	審 理 結 果
1	99年1月至99年6月	原法院99年度板簡字第1085號	陳俊弘全部勝訴
		原法院99年度簡上字第292號	西北公司之上訴駁回
2	100年5月至100年10月	原法院100年度板簡字第1560號	陳俊弘全部勝訴，西北公司未上訴
3	100年11月至101年6月	原法院101年度板簡字第400號	陳俊弘全部勝訴
		原法院101年度簡上字第267號	西北公司撤回上訴
4	101年7月至102年4月	原法院102年度板簡字第277號	陳俊弘全部勝訴
		原法院102年度簡上字第367號	西北公司之上訴駁回
5	102年5月至105年11月	原法院102年度板簡字第20號	陳俊弘全部勝訴

04

附表三：違約金金額

05

年 度	每月租金金額 (元以下四捨 五入)	違約期間	相當租金金額	計算式(元以下 四捨五入)
105	17萬1033元	105年6月1日 至同年12月31 日	119萬7231元	17萬1033元×7 = 119萬7231 元
106	17萬9585元	106年1月1日 至同年12月31 日	215萬5020元	17萬9585元×1 2 = 215萬5020 元
107	18萬8564元	107年1月1日 至同年12月31 日	226萬2768元	18萬8564元×1 2 = 226萬2768 元
108	19萬7992元	108年1月1日 至同年8月8日	143萬7039元	19萬7792元× (7 + 8/31)

(續上頁)

01

				= 143 萬 7039 元
合	計		705萬2058元	