臺灣高等法院民事判決

115年度重上更一字第18號

上　訴　人　愛麗絲生活事業有限公司
法定代理人　李菁菁
訴訟代理人　李岳洋律師
　　洪維駿律師
被 上訴 人　統一物業管理有限公司
法定代理人　林肇隆
訴訟代理人　楊政雄律師
　　劉元達律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年12月1日臺灣臺北地方法院第一審判決（111年度重訴字第580號），經最高法院發回更審，本院於115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二、三、四項（除確定部分外）關於命上訴人給付逾新臺幣壹仟捌佰伍拾萬肆仟柒佰陸拾柒元，及其中新臺幣捌佰玖拾萬壹仟元自民國一一一年五月二十一日起、新臺幣貳佰柒拾肆萬參仟陸佰柒拾柒元自民國一一一年十月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔十分之八，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國108年7月28日與上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將所有門牌新北市○○區○○路0段000號2樓、同路段000巷2號2樓房屋（下各稱000號2樓、000巷2號2樓，合稱系爭房屋），及地下第二層編號27

至30、94至98號（下各以編號稱之）停車位出租予上訴人，約定租賃期間自同年8月8日起至110年8月7日止。上訴人於租賃期間屆滿後，自110年8月8日起至111年7月31日止無權占用系爭房屋，自111年7月31日起至113年1月5日止，無權占用000巷2號2樓房屋如附圖所示D2部分（下稱D2部分）及27至30、96至98號停車位（下合稱系爭車位），受有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1,964萬4,343元，並應依系爭租約第13條第3項約定給付伊違約金407萬0,968元（誤算為407萬1,505元）等情。為此，爰依民法第455條、第767條第1項、第179條規定，及系爭租約第13條第1項、第3項約定，求為命上訴人㈠遷讓返還D2部分及系爭車位；㈡給付2,371萬5,311元，及加計其中890萬1,000元自111年5月21日起、274萬3,677元自同年10月18日起算法定遲延利息之判決（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於租期屆滿後，於同年10月28日與被上訴人簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被上訴人購買系爭房屋及坐落基地（下合稱系爭房地），並因伊為前承租人，仍在占有使用系爭房屋中，而約定免除被上訴人之交屋義務，乃合意伊於租期屆期後有權繼續占有使用系爭房屋，被上訴人解除系爭買賣契約不合法，請求返還D2部分及系爭車位、給付不當得利及違約金，均無理由。又縱伊無占有權源，系爭房屋合理之租金應為每平方公尺216元，伊僅占用000巷2號2樓四分之一，所受之不當得利為202萬5,155元。而兩造約定之違約金過高等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決（除確定部分外）不利於上訴人部分廢棄。㈡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。

三、查兩造簽訂系爭租約，約定上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間自108年8月8日起至110年8月7日止，第2年之

租金為每月98萬9,000元。上訴人於租期屆滿後，未返還系爭房屋予被上訴人，兩造嗣於同年10月21日簽立系爭買賣契約，約定上訴人向被上訴人購買系爭房地，買賣價金合計3億元，上訴人已付3,000萬元，尾款以貸款支付。D2部分及系爭車位於113年1月5日依原審判決假執行點交予被上訴人等情，為兩造所不爭執（見本院前審卷一第238、239頁、卷二第87頁）。被上訴人主張上訴人自110年8月8日起至111年7月31日無權占用系爭房屋；自111年8月1日起至113年1月5日止，無權占用D2部分及系爭車位，應返還D2部分及系爭車位予被上訴人及給付相當於租金之不當得利、違約金等情，為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。本件兩造所爭執者為：㈠被上訴人請求上訴人返還D2部分及系爭車位，有無理由？㈡被上訴人依系爭租約第2年之租金額請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？㈢兩造約定之違約金是否過高？本院判斷如下：

㈠關於被上訴人請求上訴人返還D2部分及系爭車位，有無理由部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。又系爭租約第13條第1項約定「租賃期限屆滿或終止租賃時，乙方（即上訴人）應立即騰空房屋並遷出戶籍或營業登記或其他登記」【見原審司補字卷（下稱司補卷）第35頁】。故上訴人於租期屆滿後即負有返還系爭房屋之義務。上訴人雖抗辯兩造簽立系爭買賣契約，其依系爭買賣契約第14條第2項約定，於租期屆滿後有權繼續占有系爭房屋，且被上訴人之解除系爭買賣契約不合法云云。經查：

⑴兩造不爭執於110年10月21日簽立系爭買賣契約及不動產買賣契約書補充條款（下稱補充條款，見本院卷第189頁），足見兩造當日就系爭買賣契約及補充條款之意思表示已有合致，依民法第153條第1項規定，系爭買賣契約及補充條款於110年10月21日即已成立。又系爭買賣契約第14條第5項雖約定：「本契約於110年10月31日前應付公證或認證，…」

（見原審卷第157、181頁），惟並非約定公證或認證為系爭買賣契約的成立或生效要件，則兩造於同年月28日僅係依前開約定辦理系爭買賣契約之公證，並不影響已成立之系爭買賣契約及補充條款之效力。是上訴人抗辯兩造僅就系爭買賣契約為公證，且將日期改為同年月28日，有另訂買賣契約之意思，補充條款未經公證已失效，不能拘束上訴人云云，洵無可採。

⑵又不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第373條規定，除契約另有訂定外，應以標的物已否交付為斷；如尚未交付，買受人即無收益權。又占有物因交付而發生移轉占有之效力，如買受人已先占有標的物，仍須買賣雙方有移轉占有之合意，始生交付之效力，此觀民法第946條、第761條規定自明。查系爭租約第13條第2項約定：「前項租賃物返還，雙方需會同辦理點交手續…」（見司補卷第35頁）；系爭買賣契約第9條第1項約定：「本買賣標的物，除另有約定外，應於尾款付清日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。……」。第14條第2項約定：「買方（即上訴人）為前承租人，目前仍在占有使用中，故雙方同意不適用第9條之約定，並免除賣方交屋之義務。」（見原審卷第157、181頁），則有關買賣交屋部分，雖應適用第14條第2項之約定，惟所謂免除被上訴人之交屋義務，參據補充條款約定「兩造於110年10月21日簽立系爭買賣契約，上訴人迄今仍繼續使用系爭房屋，雙方對租期屆滿後使用適法性各執己見，因此就108年7月28日房屋租賃契約所生爭議（不當得利）由雙方另行依法訴訟處理爭議」等語（見原審卷第227頁）。由此可知兩造於簽立系爭買賣契約時，並未合意使上訴人於租期屆滿後得本於系爭買賣契約繼續占有系爭房屋，無從認定已移轉占有。上訴人抗辯系爭買賣契約第14條第2項，係兩造合意移轉占有云云，洵屬無據。

⑶系爭買賣契約第6條約定：「買方（即上訴人）預定貸款抵

付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：①買方應於本契約辦理公證或認證完畢後三日內，提供申請貸款所需文件、洽定貸款之金融機構。②買方應依受託地政士或金融機構通知之期日，親自完成開戶、對保手續，並書立授權書，授權金融機構於貸款核撥時 代償賣方之原貸款。④核貸金額不足之差額，於受託地政士辦理所有權移轉前，以現金一次補足」。第7條約定：「雙方應於出具銀行貸款通知書、買方補足貸款不足額、出具尾款本票、不可撤銷之撥款委託書、抵押權設定契約書同時將產權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士負責辦理，……。買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確定登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書，……」（見原審卷第147、149、171、173）。足見上訴人有先洽定貸款金融機構、貸款金額，補足核貸不足金額之差額後，被上訴人始有備齊所有權移轉登記所須文件交付予地政士辦理所有權移轉登記之義務，且無配合上訴人指定第三人辦理貸款之義務。上訴人雖於110年12月3日通知被上訴人指定第三人為登記名義人，且登記名義人將出具聲明書等，催告被上訴人辦理不動產買賣契約事宜；於同年月17日檢附登記名義人嘉多利國際有限公司（下稱嘉多利公司）之聲明書，催告被上訴人配合辦理不動產移轉及付款事宜，有存證信函、聲明書足參（見原審卷第199至205頁）。惟嘉多利公司之負責人即證人林石根結稱：上訴人將系爭房屋出賣予伊，找伊出錢買000巷2號2樓房屋，並要求伊辦貸款、出具聲明書、去看現場，伊請玉山銀行評估二、三次，核貸沒有問題，倘被上訴人出面完成買賣，銀行就會核貸。且伊可以補足銀行核貸不足之自備款。伊當下已準備足夠的資金，隨時可以向上訴人購買。如果要付的價金不夠，伊會向銀行貸款，貸得足額現金等語（見本院前審卷㈠第448至453頁），並有林石根提出經公證之000巷2號2樓房地買賣契約書可憑（見本院前審卷㈠第487至493頁）。堪認上訴人將

000巷2號2樓房地轉賣給嘉多利公司，並要求嘉多利公司出面向銀行借款，然此係上訴人與嘉多利公司之約定，不能拘束被上訴人，被上訴人並無配合嘉多利公司辦理銀行貸款之義務，且依林石根前開證述，嘉多利公司似仍需向銀行貸款，並無足夠之現金支付000巷2號2樓房地之尾款。況林石根縱已洽定貸款銀行及可貸款額度，亦不等於上訴人已履行兩造前開約定之義務。上訴人既未履行洽定貸款銀行、貸款金額等先行義務，更無足夠之現金得以支付尾款，則其前開催告被上訴人配合辦理不動產移轉及付款事宜，自不生催告之效力。上訴人抗辯其有現金給付買賣尾款，被上訴人拒絕受領構成違約云云，洵無可採。

⑷系爭買賣契約第11條第1項約定：「買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務者，即為買方違約，賣方得限期10日催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，……」（見原審卷第153、177頁）。查被上訴人收受上訴人前開二催告函文後，旋即發函通知上訴人應依系爭買賣契約之約定提出以第三人為登記名義人之聲明書，並催告上訴人提供申請貸款所需文件、洽定貸款金融機構。於111年1月11日通知上訴人指定第三人為登記名義人，應共同簽發與尾款同額之本票，及於10日內確認以林承勳為負責辦理系爭爭買賣契約之地政士，以利系爭買賣契約之履行，逾期即依系爭契約第11條約定辦理。於同年2月9日限上訴人於同年月21日前，完成向林承勳提出銀行貸款通知書、出具尾款本票及不可撤銷撥款委託書，告知買方補足貸款不足額額度，逾期將解除系爭買賣契約。嗣於同年3月3日以上訴人未依約付款及履行其他義務，經限期催告履行未履行為由，解除系爭買賣契約等情，有各該存證信函足稽（見本院前審卷一第121至161頁）。上訴人不爭執收受前開函文，並於111年3月4日收受解除契約通知函等語（見本院卷第246頁），則被上訴人主張系爭買賣契約業經其合法解除，即屬有據。

2.基上，上訴人於系爭租約終止後，無權占有系爭房屋，兩造

並無合意上訴人於支付買賣尾款前，即移轉系爭房屋之占有，上訴人自無從基於系爭買賣契約合法占有系爭房屋，且系爭買賣契約已經上訴人合法解除。則被上訴人依系爭租約第13條第1項請求上訴人遷讓返還D2部分及系爭車位，即屬有據。被上訴人依前開約定請求，既有理由，則其另依民法第455條、第767條第1項規定請求部分，即無論述之必要。

㈡關於被上訴人請求依系爭租約第2年之租金給付相當於租金之不當得利，有無理由部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。另出租人係經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人。

2.查上訴人承租之範圍依系爭租約第2條第1項、第2項之約定為000號2樓全部（面積803.68平方公尺）、000巷2號2樓全部（主建物面積1,331.47平方公尺、陽台49.78平方公尺），及坡道平面車位9位（見司補卷第31頁）。又系爭租約第13條第1項、第3項雖約定上訴人於租期屆滿後，未依約定返還租賃物時，被上訴人得請求未返還租賃物期間之相當月租額（即98萬9,000元）。惟上訴人將000號2樓、000巷2號2樓D2以外部分（下稱系爭出租部分）出租予訴外人盧亞股份有限公司（下稱盧亞公司），110年8月1日起至111年7月31日之租金為每月52萬3,000元，有盧亞公司提出之展期協議足佐（見原審卷97至105頁），足見系爭出租部分於前開期間係由上訴人間接占有，仍為現占有人。又上訴人自認租期屆滿後，仍使用系爭房屋等語（見原審卷第110頁），且D2部分係於113年1月5日假執行始解除上訴人之占有點交

予被上訴人（見本院前審卷一第461頁），則D2部分自110年8月8日起至113年1月5日止，自係為上訴人所無權占有。上訴人提出康福搬家、邱先生吊運之通訊軟體LINE對話截圖（見本院卷第217、218頁），不足為上訴人交付占有之證明，故抗辯其於112年10月28日未占有D2部分云云，為無可採。上訴人就系爭出租部分所受之利益為每月52萬3,000元，小於被上訴人主張每月所受損害98萬9,000元，依上開說明，被上訴人就該部分得請求之不當得利，應以上訴人所受之利益即每月52萬3,000元為準。至於D2部分，兩造同意以實測面積中屬上下夾層面積較大部分（即617.47平方公尺，見本院前審卷㈠第327頁），與系爭租約約定面積比例計算相當於租金之不當得利（見本院前審卷二第89頁），系爭房屋面積合計2,135.15平方公尺（計算式：803.68＋1331.47＝2,135.15），D2部分之不當得利每月為28萬6,012元（計算式：989,000×617.47／2135.15＝286,012，元以下四捨五入，下同）。則上訴人110年8月8日至111年7月31日間無權占用系爭房屋所受之不當得利為每月80萬9,012元（計算式：523,000＋286,012＝809,012），應給付之不當得利為952萬5,464元【計算式：（809,012×11）＋（809,012×24/31）＝9,525,464】；111年8月1日至113年1月5日無權占有D2部分所受之不當得利為每月28萬6,012元，應給付之不當得利為490萬8,335元【計算式：（286,012×17）＋（286,012×5／31）＝4,908,335】。準此，被上訴人得請求上訴人給付之不當得利為1,443萬3,799元（計算式：9,525,464＋4,908,335＝14,433,799）。

㈢關於系爭租約約定之違約金，是否過高部分：

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。次按違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致

及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年台上字第2879號判例意旨參照）。

2.系爭租約第13條第3項約定「乙方（即上訴人）未依第1項約定返還租賃物時，甲方（即被上訴人）得向乙方請求未返還租賃物期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見司補卷第37頁）。核係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，屬懲罰性違約金。本院審酌上訴人明知兩造增補條款約定「關於租期屆滿後之不當得利部分另行訴訟解決」，仍執其依系爭買賣契約有權占有系爭房屋為由，繼續占有系爭房屋並出租收取租金，且遲至113年1月5日始將D2部分返還予被上訴人、被上訴人所受之損害因不當得利獲得實質之填補，及其他一切客觀情事，認兩造約定之違約金過高，110年8月8日至111年7月31日應酌減為每月20萬元、111年8月1日至113年1月5日止酌減為每月10萬元，始為適當。上訴人應給付之違約金為407萬0,968元【計算式：（200,000×11）＋（200,000×24／31）＋（100,000×17）＋（100,000×5／31）＝4,070,968】。

㈣據上，被上訴人依系爭租約第13條第1項約定，請求上訴人遷讓返還D2部分及系爭車位，及依民法第179條規定，系爭租約第13條第3項約定，請求上訴人給付1,850萬4,767元（計算式：14,433,799＋4,070,968），及加計其中890萬1,000元自起訴狀送達（見司補卷第61頁）翌日即111年5月21日、另274萬3,677元自更正訴之聲明翌日即同年10月18日（見原審卷第245頁）起算之法定遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依系爭契約第13條第1項、第3項約定及

民法第179條規定，請求上訴人遷讓返還D2部分及系爭車位，給付1,850萬4,767元，及其中890萬1,000元自111年5月21日、另274萬3,677元自同年10月18日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，不應准許。從而，原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰將原審此部分判決廢棄，改判如主文第2項所示。至於前開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

五、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，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　徐淑芬

法　官　吳素勤

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　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　林敬傑