

最高法院民事判決

111年度台上字第1102號

上訴人 尚海國際開發有限公司

法定代理人 楊月華

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

徐家福律師

被上訴人 陳秀桃

陳見利

陳瑩禎

共同

訴訟代理人 蔡長勛律師

林世勳律師

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1月20日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（107年度上字第161號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其自民國一〇七年五月二日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣壹拾叁萬元之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：被上訴人陳秀桃、第一審共同原告錢翠蓮（已死亡，由被上訴人陳見利、陳瑩禎承受訴訟，下稱陳秀桃等2人）將所有坐落臺南市○○區○○○段4114、4914建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○街57巷2號、6號，以下合稱系爭房屋）及土地，於民國100年9月30日出租予上訴人（下稱系爭租約），約定租賃期間自100年11月1日起至105年10月31日止。詎上訴人在系爭房屋內設有違建，擅自將1樓櫃台、魚池拆除，

01 變更為停放機車之用，未依善良管理人之注意義務保管系爭房
02 屋，違反系爭租約，陳秀桃等2人不同意續約。縱認系爭租約於1
03 05年11月1日後仍繼續存在，上訴人於續約後有給付租金之義
04 務，但上訴人嗣後均未繳納任何租金，迄107年4月30日止，共積
05 欠租金新臺幣（下同）117萬元，伊於107年5月1日以上訴人積欠
06 租金達2期以上為由，終止系爭租約，但上訴人仍繼續占有使用
07 系爭房屋，致伊受有無法使用之損害，伊得依民法第179條規
08 定、系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人給付相當於租金之不
09 當得利、違約金等情，爰依系爭租約第8條第1項約定、民法第45
10 5條、第767條第1項、第179條規定，起訴求為命上訴人將系爭房
11 屋遷讓交還予伊，及自105年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
12 止按月給付19萬5000元違約金，暨先位聲明請求自105年11月1日
13 起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利，
14 備位請求給付117萬元租金之判決，嗣於原審更正聲明為：上訴
15 人將系爭房屋遷讓交還予伊，並自105年11月1日起至遷讓返還系
16 爭房屋之日止按月給付6萬5000元，暨105年11月1日起至遷讓返
17 還系爭房屋之日止按月給付19萬5000元之違約金（第一審判命上
18 訴人將系爭房屋遷讓交還被上訴人，給付租金117萬元，及自107
19 年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付13萬元，僅上
20 訴人就其敗訴部分提起第二審上訴）。

21 上訴人則以：伊無變更系爭房屋使用等違約之情事，依系爭
22 租約第2條第2項約定，租期應延長5年，該續約之租金，雖得依
23 物價指數調整，但兩造對給付之基礎存否有重大歧異，且對租金
24 未有共識無法特定，加以系爭房屋遭臺南市永康區公所（下稱永
25 康區公所）查報、臺南市政府認定為違章建築，應予拆除，伊通
26 知被上訴人補辦建造執照，未獲回應，伊得依民法第264條規定
27 主張同時履行抗辯，被上訴人不得終止租約，且屬權利濫用。又
28 系爭房屋於伊承租時形同廢墟，經伊斥資整修、更換設備等，被
29 上訴人未告知伊系爭房屋有違建，乃被上訴人之過失，且雙方約
30 定於租約終止後將裝潢之冷氣等用品留與被上訴人等，被上訴人
31 請求相當於租金之不當得利，應依其與有過失而比例減少，違約

01 金以租金1倍按月計付，亦屬過高。再者，被上訴人於租賃期間
02 內未保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態，違反系爭租約之
03 附隨義務，屬不完全給付，伊因此無法出租違章建築房間，每月
04 受有11萬1700元之損失，亦得為抵銷等語，資為抗辯。

05 原審以：陳秀桃等2人與上訴人於100年9月30日簽訂系爭租
06 約，原約定租賃期間自100年11月1日起至105年10月31日止。上
07 訴人將系爭房屋1樓之櫃台及魚池部分拆除，變更為供停放機車
08 之用，又於系爭房屋內建有增修裝潢、更換設備及將系爭2號房
09 屋4樓房間外推並裝設鐵皮屋頂、牆面及窗戶，係經陳秀桃等2人
10 同意，難認有違反系爭租約第6條、第7條約定，依系爭租約第2
11 條約定，上訴人於原租約期滿可繼續承租5年，被上訴人主張系
12 爭租約因租賃期滿而消滅，固屬無據，但上訴人於租約存續期間
13 仍有給付租金之義務。上訴人雖以前揭情詞拒付租金，惟查被上
14 訴人於訂立系爭租約後將系爭房屋先交付上訴人裝潢、增添設
15 備，並供對外出租營利使用，嗣雖經臺南市政府於105年3月、5
16 月間查報2號上（3樓增建）之建築物為違章建築，應予拆除；6
17 號房屋之6樓頂鐵皮屋及第5、6層樓，亦經永康區公所於102年8
18 月8日、105年7月25日填具「違章建築查報單」，但系爭房屋屋
19 頂之鐵皮建造房屋，以目視方式即可認知非屬原來房屋之結構，
20 且依社團法人高雄市建築師公會鑑定報告書內容所載，2號房屋
21 第3層樓屋頂之鐵皮屋、6號房屋屋頂上之違建及1至6層防火間隔
22 於79年間已存在，於98年至101年曾經過整修；上訴人於承租期
23 間，又就2號房屋增建屋頂層（即臨前庭露台外推），且在系爭
24 房屋經查報為違章建築後仍續繳付租金並對外出租，可見上訴人
25 於簽訂系爭租約時即知悉系爭房屋存有違建，仍願承租；至所稱
26 系爭房屋增建違建有使用上安全之疑慮云云，並未能提出證據以
27 實其說，堪認被上訴人交付系爭房屋，在客觀上合於約定使用、
28 收益之狀態，難認有義務之違反，縱其就續約與否有所爭議，仍
29 無礙上訴人應負租金之義務。而上訴人自105年11月1日即續約起
30 未再給付租金，被上訴人於106年12月28日催告上訴人給付未
31 果，則被上訴人於107年5月1日終止系爭租約，難認有違誠信原

01 則或有權利濫用之情事。被上訴人既已合法終止系爭租約，則其
02 請求上訴人遷讓交還系爭房屋，及自105年11月1日起至107年4月
03 30日止期間之租金117萬元，又本於不當得利之規定，請求上訴
04 人自107年5月2日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付相當
05 於租金之損失6萬5000元，於法有據。又系爭租約第8條第1項約
06 定，租賃契約終止時，上訴人應將房屋返還被上訴人，上訴人同
07 意將重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況留予被
08 上訴人，…上訴人未即時遷出、返還房屋時，被上訴人每月得向
09 上訴人請求賠償相當月租金之3倍作為違約金等語，屬賠償總額
10 預定性質之違約金。上訴人自107年5月2日起未遷出併返還系爭
11 房屋，被上訴人得依前揭約定請求上訴人給付違約金。審酌被上
12 訴人無法以系爭房屋出租營利，依現今社會租賃市場之實況、所
13 受損害為租金等一切情狀，認前揭約定以租金3倍核計逾期違約
14 金，顯然過高，宜酌減至月租金1倍即每月6萬5000元，上訴人抗
15 辯以租金1倍計算違約金仍屬過高云云，尚不足採。被上訴人交
16 付系爭房屋供上訴人出租營利，既無任何債務不履行之情事，則
17 上訴人以被上訴人有給付不能、不完全給付情事，伊得為同時履
18 行之抗辯，或被上訴人應依民法第226條、第227條規定賠償其不
19 能出租系爭房屋所受之損害223萬4000元，並與前揭不當得利、
20 違約金、租金等債務為抵銷，或謂被上訴人與有過失云云，均無
21 所據。從而，被上訴人依民法第455條、第767條第1項、第179條
22 規定及系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人將系爭房屋全部遷
23 讓交還，並給付租金117萬元，及自107年5月2日起至遷讓返還系
24 爭房屋之日止，按月給付不當得利、違約金各6萬5000元計13萬
25 元部分，為有理由，應予准許，爰維持第一審所為被上訴人勝訴
26 之判決，駁回上訴人之上訴。

27 廢棄發回部分（即被上訴人請求上訴人自107年5月2日起按
28 月給付不當得利、違約金共13萬元部分）：

29 按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得分別
30 依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或返還所得
31 利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，如請求之目的

01 相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，應不得再行使其餘
02 請求。另當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
03 該違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
04 額，此觀民法第250條規定即明。原審認系爭租約第8條第1項約
05 定上訴人於租賃契約終止不交還房屋，應支付按房租3倍計算之
06 違約金，為賠償總額預定性，並審酌上訴人於系爭租約終止後，
07 未依約交還系爭房屋，被上訴人受有租金收益之損害等，乃酌減
08 違約金為按月租金1倍6萬5000元計付外，被上訴人並得依不當得
09 利規定，請求上訴人自107年5月2日起至交還系爭房屋之日止，
10 按月給付相當於租金之損失6萬5000元云云。惟被上訴人因上訴
11 人債務不履行所得請求之賠償，是否以違約金為限？上訴人違約
12 未交還系爭房屋，受有相當於租金之利益，其應返還之不當得
13 利，是否等同於應賠償被上訴人所受每月租金之損害？該不當得
14 利是否已為所約定之違約金所涵蓋？被上訴人如就其中一請求權
15 已獲滿足，是否得再行使另一請求權？與之相關之違約金如何核
16 定為當？均值研求。乃原審未遑推闡明晰，遽認被上訴人各得請
17 求上訴人按月給付相當於租金之不當得利、1倍租金之違約金，
18 並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢
19 棄，非無理由。

20 駁回上訴部分（即被上訴人請求遷讓交還系爭房屋及給付租
21 金117萬元部分）：

22 原審依調查證據之結果及全辯論意旨，認定被上訴人於107年5月
23 1日已合法終止系爭租約，其請求上訴人遷讓交還系爭房屋，及
24 租約終止前之租金117萬元，為有理由，因而維持第一審就此部
25 分所為上訴人敗訴之判決，駁回其該部分之上訴，經核於法並無
26 違誤。上訴論旨徒以原審取捨證據、認定事實之職權行使及其他
27 贅述之理由，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，非有理
28 由。

29 據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
30 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
31 項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
02 最高法院民事第二庭
03 審判長法官 高 孟 焄
04 法官 彭 昭 芬
05 法官 邱 璿 如
06 法官 徐 福 晉
07 法官 蘇 芹 英
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 郭 麗 蘭
10 中 華 民 國 112 年 4 月 18 日