

最高法院民事判決

111年度台上字第167號

上訴人 齊民股份有限公司（原名：樂陞科技股份有限公司）

法定代理人 趙畊遠

訴訟代理人 韓世祺律師

朱書瑩律師

吳巧玲律師

被上訴人 新北市政府經濟發展局

法定代理人 何怡明

訴訟代理人 李永裕律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國110年7月21日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第379號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人就(一)確認被上訴人對上訴人之租金債權新臺幣壹仟貳佰零柒萬零玖佰柒拾肆元、違約金債權新臺幣捌佰萬陸仟玖佰肆拾元部分不存在、(二)臺灣臺北地方法院一〇六年度司執字第一一〇三五二號給付租金強制執行事件就(一)部分之強制執行政程序應予撤銷之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件原審以：上訴人於民國103年3月17日與被上訴人就新北市新店區「碧潭有約社區」市有商場（下稱系爭商場）簽訂經公證之經營管理契約書（下稱系爭契約），由上訴人以月租新臺幣（下同）210萬元承租坐落新北市新店區北宜段298地號土地及其上如原判決附表所稱之建物與車位（下稱系爭建物），租期自103年3月17日起至113年3月16日止；嗣被上訴人以上訴人未依約繳租為由，於106年8月1日終止租約，並聲請臺灣臺北地方法院106年度司執字第110352號強制執

行事件（下稱系爭執行事件或執执行程序）對上訴人強制執行租金2,743萬4,034元、懲罰性違約金800萬6,940元債權及執行費28萬3,528元（下稱系爭執行債權），為兩造所不爭，並有系爭契約等可稽。上訴人主張系爭建物有嚴重漏水瑕疵等語，經被上訴人委託訴外人臺北市建築師公會104年7月9日鑑定、同年9月22日補充鑑定結果，認地下1層有15處漏水，其中4處漏水點屬被上訴人權責，其餘11處屬系爭商場管理委員會（下稱管委會）權責；地上2層有10處漏水，2處已無漏水，8處屬管委會權責，地上1層則無漏水；嗣經被上訴人僱工以接水盤及導水等方式修繕，先後於105年10月26日、同年11月21日、106年1月19日會同上訴人受僱人彭春鎰驗收通過，兩造復於106年7月20日驗收會議，達成由施作之工程行提供1年產品保固，核與被上訴人承辦人歐承翰證述情節相符，足見系爭建物漏水情節輕微，且經被上訴人修繕完成，無不合於約定使用收益之情形。至上訴人所提106年7月30日現場照片雖呈漏、積水情形，惟上訴人前職員林建僥於通訊軟體向他人表示要讓系爭建物淹大水等語，被上訴人抗辯該次淹水係人為關閉球閥所致等語，難認系爭建物仍有漏水情形。是上訴人主張其得為同時履行抗辯或依民法第423條、第227條規定請求比例減少租金云云，洵無足取。次查依系爭契約第3條第1款、第7條第1、2款、第10條第1款約定，月租金為210萬元，應於每年1月31日、7月31日前繳納當年1月1日至6月30日、7月1日至12月31日之租金；上訴人應繳納6個月租金之履約保證金；租賃期間上訴人尚有欠繳租金及懲罰性違約金等費用，被上訴人得由履約保證金抵付，並通知上訴人立即補足其差額；上訴人違反系爭契約第7條約定，被上訴人得通知其改善，經限期改善而未改善，得再命1個月內改善，並每日計算懲罰性違約金2萬元，逾期仍未改善者，得終止契約。上訴人未於106年2月2日（同年1月31日、2月1日為春節順延）前繳納106年上半年租金，經被上訴人於同年2月14日、3月7日催告其繳納，仍未繳納，

嗣上訴人於同年4月27日通知上訴人以履約保證金抵付租金、營業稅等，尚不足77萬3,975元，應於同年5月12日前補足履約保證金及繳納該不足租金，並自同年月13日起計算懲罰性違約金每日2萬元，上訴人僅於同年6月29日補繳租金差額77萬3,975元，於同年7月31日繳納履約保證金半數630萬元，被上訴人自得依系爭契約第10條第1款約定終止契約，並請求上訴人給付未繳納105年全年、106年下半年及同年8月1日之租金2,743萬4,034元、懲罰性違約金800萬6,940元、執行費28萬3,528元（即系爭執行債權），上訴人對該債權之項目、金額並無意見，被上訴人系爭執行債權自屬存在。再者，依系爭契約第9條第1、2款約定，可知兩造約定終止契約時，上訴人就其增添之改良物或裝潢，除經被上訴人同意保留者外，應於1個月內騰空並回復原狀點交予被上訴人，不得請求被上訴人償還支出之有益費用，上訴人自不得請求被上訴人賠償其設置於系爭建物內之物品及設備9,099萬8,508元。另查，上訴人主張因系爭建物漏水，致其受有須調降租金及無法轉租訴外人創夢市集股份有限公司、玩酷科技股份有限公司、怡客咖啡股份有限公司（下依序稱創夢公司、玩酷公司、怡客公司，合稱創夢等3公司）之租金損失2,847萬1,760元及賠償創夢公司300萬元云云。惟查系爭建物漏水情形以104年間最為嚴重，105年間即有改善，不影響辦公，惟創夢等3公司未於104年與上訴人調降租金或提前終止租約，創夢公司稱至106年7月31日尼莎颱風過後辦公室嚴重漏水，與105年2月24日與上訴人協議調降租金之補充協議書明顯不符；玩酷公司遲至105年4月、106年5月始與上訴人協議調降租金及提前終止租約，其所提補充協議無雙方簽名用印欄位，亦未記載調降租金及提前終止租約之原因；玩酷公司、怡客公司地址與上訴人相同，怡客公司未提出雙方協議提前終止租約等文件，與常理有悖，創夢等3公司復為上訴人投資之企業或其子公司，難認上訴人確受有上開損害。又系爭契約第7條第4項約定，租期屆滿前因可歸責於上

01 訴人事由而終止契約者，其已繳交之履約保證金不予退還。
02 上訴人因欠繳租金未付，經被上訴人催告仍未繳付，被上訴
03 人依上開約定辦理履約保證金抵付租金，並通知上訴人於10
04 6年7月31日前補足全數履約保證金，惟其僅補足其半數630
05 萬元，經被上訴人於同年8月1日合法終止系爭契約，係可歸
06 責於上訴人之事由，被上訴人依上開約定不予發還該半數履
07 約保證金，自無不當得利可言。上訴人以其受有系爭建物內
08 物品及設備損害9,099萬8,508元、創夢等3公司調降租金及
09 提前終止租約之損害3,147萬1,760元、及被上訴人應返還63
10 0萬元履約保證金之不當得利債權，與被上訴人系爭執行債
11 權相抵銷，均無足採。綜上，上訴人依強制執行法第14條第
12 2項規定，請求確認系爭執行債權不存在及系爭執行程序應
13 予撤銷，均無理由，爰維持第一審所為上訴人上開敗訴部分
14 之判決，駁回其上訴。上訴人就(一)確認系爭執行債權中之租
15 金債權1,207萬0,974元及懲罰性違約金800萬6,940元不存
16 在、(二)系爭執行程序關於上開(一)部分應予撤銷，提起一部上
17 訴。

18 二、查上訴人以系爭建物漏水，致影響使用收益，依民法物之瑕
19 疵擔保、債務不履行不完全給付、類推適用民法第435條、
20 第227條之2規定，請求減少租金等語（見原審卷(三)第535、5
21 37頁），似主張數項法律關係，其真意如何？倘法院審理結
22 果，認其中一項訴訟標的未能使上訴人獲勝訴判決，是否應
23 就其他訴訟標的為審理？非無疑問。原審認本件漏水經被上
24 訴人修繕完成，上訴人不得行使同時履行抗辯拒絕給付租
25 金，亦無情事變更或租賃物滅失情形，其不得請求減少租金
26 （見原判決第10頁第1至2行、第14至16行），惟未審認其得
27 否依民法物之瑕疵擔保責任，請求減少租金，已有疏漏。次
28 按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
29 為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過
30 高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
31 受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切

01 利益為衡量標準。倘違約金屬懲罰性違約金，並應參酌債務
02 人違約之情狀以為判斷。查上訴人已一再主張：審酌系爭租
03 賃物招標底價…綜合其漏水情事評估…依民法第252條酌減
04 違約金等語（見原審卷(三)第233、291、382頁），則上訴人
05 於原審陳稱：「（問：上訴人對…租金合計為2,743萬4,034
06 元，及若法院認被上訴人請求執行之金額為有理由，懲罰性
07 違約金為800萬6,940元…有何意見？）對於前開各項金額部
08 分沒有意見，但被上訴人請求執行並無理由」等語（見原審
09 卷(三)第395頁），其真意為何？是否對被上訴人懲罰性違約
10 金債權無過高情事無意見？或僅對其金額計算無意見？非無
11 究明之必要。倘上訴人非對該懲罰性違約金未過高無意見，
12 則上訴人主張是項違約金過高，應予酌減等語，自屬其重要
13 之攻擊方法。原審就此未予推闡明晰，遽為此部分不利上訴
14 人之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法
15 令，求予廢棄，非無理由。

16 三、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477 條第1
17 項、第478 條第2 項，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

19 最高法院民事第八庭

20 審判長法官 陳 玉 完

21 法官 陳 麗 玲

22 法官 黃 書 苑

23 法官 游 文 科

24 法官 周 舒 雁

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 郭 金 勝

27 中 華 民 國 111 年 12 月 7 日