

最高法院民事裁定

112年度台上字第1296號

上訴人 樺楠企業股份有限公司（下稱樺楠公司）

法定代理人 高啟淦

訴訟代理人 朱俊雄律師

上訴人 燦坤實業股份有限公司（下稱燦坤公司）

法定代理人 林技典

訴訟代理人 陳永昌律師

李佳翰律師

王寶輝律師

商桓隴律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國112年2月22日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度重上更二字第103號），各自提起上訴，本院裁定如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第468條、第470條第2項定有明文。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他

01 不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判
02 決所違背之法令條項，或有關司法院解釋或憲法法庭裁判字號，
03 或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴
04 訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造
05 、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性
06 之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與
07 上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自
08 非合法。本件上訴人樺楠公司、燦坤公司各自對原判決關於其敗
09 訴部分提起上訴，雖以各該部分判決違背法令為由，惟核其上訴
10 理由狀所載內容，均係就原審取捨證據、認定事實、解釋契約、
11 適用法律之職權行使，所論斷：兩造於民國93年11月2日簽訂租
12 約（下稱系爭租約），樺楠公司將其所有門牌號碼○市○○區○
13 ○路000號號、000號1樓及2樓（不含第3、4層，該第3、4層下稱
14 系爭第3、4層建物）、同路202巷2、4、6號建物（下合稱系爭建
15 物）出租予燦坤公司，租期自同年月15日起至101年11月14日
16 止，99年11月15日起，月租為新臺幣（下同）104萬1,863元，並
17 訂有樺楠公司於租期屆滿如欲繼續出租時，燦坤公司得以相同租
18 賃條件優先承租之約款。樺楠公司因於101年9月底已取回由訴外
19 人許峯祥占用之系爭第3、4層建物，而於系爭租約租期將屆至前
20 之101年9月25日，與訴外人小天股份有限公司籌備處（下稱小天
21 公司）簽訂租賃契約（下稱新租約），將系爭建物、系爭第3、4
22 層建物及停車場（下稱新租約建物）出租予小天公司，供其就新
23 租約建物全部設計規劃為綜合性婚宴廣場餐廳以為整體使用，約
24 定月租240萬元、租期自起租日起算10年，並約定由小天公司提供
25 5,000萬元予樺楠公司作為系爭建物改裝修繕費用（下稱修繕
26 費用），樺楠公司則負有於102年2月28日前通知小天公司起租日
27 之義務。嗣樺楠公司將新租約通知燦坤公司，以利其決定是否行
28 使優先承租權，兩造並因而簽立租賃協議書，將原租期展延至10
29 2年2月14日止。惟燦坤公司未於樺楠公司催告期限內表明同意提
30 供修繕費用之租賃條件，未依新租約相同租賃條件行使優先承租
31 權，兩造就系爭建物之租賃關係已於102年2月14日消滅等情，業

01 經原法院103年度重上字第779號（下稱另案）確定判決認定，且
02 兩造於該案歷審中，已就該重要爭點充分攻防，已生爭點效，本
03 件就此應受拘束，不得為相異之認定。燦坤公司於104年6月6日
04 始騰空返還系爭建物，是其自102年2月15日起至104年6月6日止
05 乃無權占有系爭建物。而小天公司因燦坤公司未如期返還，無法
06 進行實際丈量，使新租約整體均無法起租，致樺楠公司因此無法
07 取得新租約所約定之租金。然因樺楠公司在102年5月9日確認燦
08 坤公司無以同一條件優先承租之意後，遂向小天公司表示確定出
09 租新租約建物，並收取小天公司交付之裝修費用及押租金，且新
10 租約約定樺楠公司通知起租時起4個月免付租金，故樺楠公司因
11 燦坤公司遲未交還系爭建物，致無法依新租約起租予小天公司，
12 所受未收取租金利益之損害，應自102年9月9日起算至104年6月6
13 日止（下稱系爭期間），扣除燦坤公司於無權占用期間每月仍持
14 續繳納租金104萬1,863元，及樺楠公司另將停車場部分出租予益
15 彩國際股份有限公司，每月所獲租金30萬元後，樺楠公司於系爭
16 期間所受之租金差額損害為2,215萬0,334元（下稱租金差額損
17 害）。再者，樺楠公司於燦坤公司返還系爭建物後，依系爭租約
18 第4條約定、民法第179條規定，應返還押租保證金189萬元（下
19 稱押租保證金債權），及溢收104年6月7日起至同年月14日之租
20 金27萬7,830元（下稱不當得利債權）予燦坤公司。經燦坤公司
21 據以與租金差額損害抵銷，樺楠公司尚得請求賠償1,998萬2,504
22 元，及原判決附表1編號5至24之丙欄金額，自丁欄起算之法定遲
23 延利息（下稱所失租金利益本息）。又燦坤公司未遵期返還系爭
24 建物，樺楠公司依系爭租約第9條第2項前段約定，得請求燦坤公
25 司給付違約金，其性質乃懲罰性違約金，審酌燦坤公司於收受另
26 案二審判決後，未再提起第三審上訴，旋即返還系爭建物，樺楠
27 公司除受租金差額損害外，未受有其他損害，及燦坤公司違約期
28 間、情節等情，認本件懲罰性違約金之數額，應酌減為按系爭租
29 約相當於日平均租金0.1倍計算即292萬4,162元為適當。從而，
30 樺楠公司本訴依系爭租約第9條第2項後段約定，請求燦坤公司給
31 付1,998萬2,504元本息，及追加依系爭租約第9條第2項前段約

01 定，請求燦坤公司給付違約金292萬4,162元本息，為有理由。樺
02 楠公司另依民法第179條、第184條第1項前段、第227條第1項、
03 第231條規定所為同一請求，即無庸審究。又燦坤公司對樺楠公
04 司之押租保證金債權、不當得利債權業經抵銷而消滅，燦坤公司
05 反訴依系爭租約第4條約定、民法第179條規定，請求樺楠公司給
06 付216萬7,830元本息，則無理由，應予駁回等情，指摘為不當，
07 並就原審已論斷者，泛言未論斷或論斷矛盾，或違法、違反證
08 據、論理、經驗法則，而非表明依訴訟資料合於該違背法令之具
09 體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他
10 所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認已合法表明上
11 訴理由。依首揭說明，應認兩造之上訴均為不合法。末查，原審
12 斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，合法認定另案確定判決就燦
13 坤公司未合法行使其優先承租權之重要爭點所為認定，於本件有
14 爭點效；樺楠公司因燦坤公司於系爭租約租期屆至後，無權占有
15 系爭建物，而受有所失租金利益本息之損害，並就本件所涉爭
16 點，依自由心證判斷事實真偽，俱已說明心證之所由得，對其餘
17 無礙判決結果而未詳載部分，亦表明不逐一論駁之旨，尚非判決
18 不備理由或理由矛盾。均附此說明。

19 據上論結，本件兩造上訴均為不合法。依民事訴訟法第481條、
20 第444條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 5 日

22 最高法院民事第三庭

23 審判長法官 沈 方 維

24 法官 鍾 任 賜

25 法官 陳 麗 芬

26 法官 蔡 和 憲

27 法官 方 彬 彬

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 王 秀 月

30 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日