

最高法院民事判決

112年度台上字第2135號

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

被上訴人 陳俊弘

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年6月14日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第809號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再給付及駁回上訴人其餘上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊前將門牌號碼○○市○○區○○街0巷00之0號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租期自民國90年6月1日起至105年5月31日止，月租新臺幣（下同）10萬元，並自95年起每年調漲5%，調漲後之租金數額如原判決附表一所示（下稱系爭租約）。詎上訴人於租期屆滿後，未拆除系爭房屋三樓隔間及將二、三樓陽台鑿空部分復原，並在屋外築牆封住一樓門窗及樓梯出入口，及將通往頂樓之出入口以鐵皮封閉，違反系爭租約第6條承租人應按原狀遷空交還房屋之約定，應給付違約期間以租金5倍計算之違約金。伊已另訴請求排除侵害（下稱排除侵害訴訟），上訴人自105年6月1日起至111年10月止已違約77個月，加計排除侵害訴訟期間預計36個月，違約期間共113個月等情，依系爭租約第6條約定，一部求為命上訴人給付伊違約金1,701萬2,353元，及其中684萬1,320元自108年11月15日起，其中735萬4,419元自112年5月18日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：包括系爭房屋在內共四棟相連門牌號碼依序為○○市○○區○○街0巷00之0號、00之0號（系爭房屋）、00之0號、

00之0號房屋，係伊之創始人即被上訴人之父陳順旺、母賴燕雪興建並供伊無償使用。系爭租約係被上訴人擅自蓋用伊當時董事長賴燕雪印章製作而成，兩造無租賃合意。伊於108年9月前已將系爭房屋遷空，被上訴人拒絕點交。系爭房屋三樓隔間及二、三樓陽台鑿空、四樓頂樓增建均於租約作成前已存在，該頂樓非出租範圍；伊之法定代理人陳俊樑在系爭房屋外其與被上訴人等兄弟姐妹共有之土地上設置水泥牆，與系爭租約無涉，被上訴人不得請求伊回復原狀。倘被上訴人得請求違約金，亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求上訴人給付1,000萬元，及其中718萬3,386元自112年5月18日起至清償日止，按年息5%計算利息部分之判決，改判命上訴人如數給付；維持第一審所為命上訴人給付701萬2,353元，及其中684萬1,320元自108年11月15日起，其餘17萬1,033元自112年5月18日起，均至清償日止，按年息5%計算利息部分之判決，駁回上訴人其餘上訴，係以：系爭租約約定被上訴人出租系爭房屋予上訴人，租期自90年6月1日起至105年5月31日止，租金每月10萬元，自95年起每年調漲5%。次查兩造間確訂有系爭租約，其第6條約定：「乙方（上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（被上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」。系爭房屋三樓隔間及二、三樓陽台鑿空部分，係系爭租約簽訂前即已存在，上訴人無須回復原狀。系爭房屋四樓頂樓增建不在系爭租約約定之承租範圍，上訴人於租期屆至後以鐵皮封閉系爭房屋三樓通往頂樓之出入口，與系爭租約無涉。被上訴人於租期屆滿後訴請上訴人遷讓返還系爭房屋，獲勝訴判決確定，並於108年7月18日聲請臺灣新北地方法院（下稱新北地院）強制執行，上訴人通知被上訴人於同年8月8日點交，經被上訴人以上訴人於系爭房屋外築牆為由，拒絕受領；新北地院司法事務官於108年9月26日現場執行時，系爭房屋1至3樓已清空，其另訂109年6月18日就無爭執部分先行點交，復經被上訴人於同年5月1

01 8日具狀表示上訴人未回復原狀，不宜點交；上訴人最終於110年
02 5月11日點交系爭房屋鑰匙予被上訴人，足認租約屆滿後至108年
03 9月止，上訴人仍違約占有系爭房屋。系爭房屋嗣雖完成點交，
04 惟上訴人在屋外築牆堵住系爭房屋一樓門窗及樓梯出入口，致無
05 法通風、採光，須繞行周圍建物至後方巷道，始得自後門進出系
06 爭房屋，不能認已將系爭房屋按原狀遷空交還。被上訴人得依系
07 爭租約第6條約定，請求上訴人給付違約金，並酌減為按租期屆
08 滿時之租金1倍即每月17萬1,033元為適當。依兩造歷年就系爭租
09 約之爭訟情形及各級法院辦案期限實施要點，可預期上訴人自10
10 5年6月1日起之違約狀態，於被上訴人所提排除侵害訴訟於113年
11 11月底確定前，仍繼續存在。據此計算，被上訴人得請求上訴人
12 給付之違約金為1,744萬5,366元。故被上訴人依系爭租約第6條
13 約定，一部請求上訴人給付1,701萬2,353元，及其中684萬1,320
14 元自108年11月15日起，735萬4,419元自112年5月18日起，均至
15 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許等詞，
16 為其判斷之基礎。

17 查系爭租約約定被上訴人出租系爭房屋予上訴人，其第6條約
18 定：「乙方（上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（被上訴人）同
19 意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…
20 如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍
21 之違約金至遷讓完了之日止」；上訴人於被上訴人訴請遷讓返還
22 房屋獲勝訴判決確定並向新北地院聲請強制執行後，已通知被上
23 訴人於108年8月8日點交，經被上訴人以上訴人於屋外築牆未回
24 復原狀為由，拒絕受領；新北地院司法事務官於108年9月26日現
25 場執行時，系爭房屋1至3樓已清空，其另訂109年6月18日就無爭
26 執部分先行點交，復經被上訴人於同年5月18日具狀表示上訴人
27 未回復原狀，不宜點交；上訴人最終於110年5月11日點交系爭房
28 屋鑰匙予被上訴人，為原審認定之事實。果爾，上訴人承租範圍
29 既不包括系爭房屋外之土地，其於租約期滿後應按原狀遷空交還
30 者亦僅系爭房屋，該屋外土地所築牆面縱有礙系爭房屋之使用收
31 益，尚屬被上訴人得否另行請求損害賠償之問題，要與上訴人已

01 否履行返還房屋之義務無涉。原審見未及此，遽謂被上訴人得據
02 該事由依系爭租約第6條約定請求上訴人給付違約金，自有可
03 議。上訴人違約未遷讓返還系爭房屋之期間既尚待事實審調查審
04 認，被上訴人得請求之違約金數額即有未明，自應將原判決上訴
05 人敗訴部分全部廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分
06 違背法令，求予廢棄，非無理由。

07 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
08 478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

10 最高法院民事第一庭

11 審判長法官 陳 國 禎

12 法官 鄭 純 惠

13 法官 邱 景 芬

14 法官 管 靜 怡

15 法官 李 瑜 娟

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 陳 雅 婷

18 中 華 民 國 113 年 3 月 8 日