

最高法院民事判決

113年度台上字第1857號

上訴人 夢想家商務旅館有限公司

法定代理人 游美榮

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被上訴人 臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

法定代理人 王錦榮

訴訟代理人 吳欣叡律師

王伊忱律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年5月22日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110年度重上字第107號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、被上訴人主張：兩造於民國102年12月13日簽立租賃契約（下稱系爭租約），由上訴人承租伊所管理門牌號碼馬公市○○路36-1號建物（下稱系爭建物）7至12樓旅館部及1樓如第一審判決附圖一編號A、B所示污水處理設施、編號C所示建物（下合稱系爭租賃物），作為經營飯店旅館及餐飲業務用途，租賃期間自103年1月1日起至122年12月31日止，上訴人應於每年2、5、8、11月等月份5日前給付每3個月租金及相關費用（下稱租金）。詎上訴人自108年2月起未依約給付租金，扣除履約保證金後，尚積欠108年4月1日至109年8月24日止之租金共計新臺幣（下同）1,017萬3,918元（下稱系爭租金），經伊於109年8月12日定期催告其繳納仍未獲置理，系爭租約業於同年8月24日經伊合法終止，上訴人遲至111年3月21日始返還系爭租賃物。伊自得依系爭租約第4條、

01 第5條、第6條、第27條第3項約定，請求上訴人給付系爭租
02 金，暨返還年設施租金優惠金暨管理費985萬9,741元（下稱
03 系爭優惠金），及自逾期日起至租約終止日期間因遲延給付
04 租金所生之違約金14萬6,017元（下稱系爭遲付租金違約
05 金）。並得依系爭租約第25條、第27條第2項約定，請求自
06 租約終止翌日起至返還系爭租賃物止（即109年8月25日至11
07 1年3月21日，下稱A期間）因其未返還租賃物所生按每日租
08 金1/4即5,008元計算之違約金（下稱系爭未返還租賃物違約
09 金），暨自返還租賃物日翌日起至租期屆滿日止（即111月3
10 月22日至122年12月31日，下稱B期間）按每日租金1/4即5,0
11 08元計算之違約金（下稱系爭終止租約違約金），上開二項
12 違約金合計為2,442萬4,106元（應為2,442萬4,016元之
13 誤），經加計前述系爭租金、系爭優惠金、系爭遲付租金違
14 約金，共計為4,460萬3,782元（應為4,460萬3,692元之誤，
15 下同）。上訴人另應依系爭租約第25條約定，自系爭租約終
16 止翌日即109年8月25日起至返還系爭租賃物止，按日給付伊
17 依租金0.5倍即2萬0,030元計算之營運損失（下稱系爭營運
18 損失）等情，爰依上開契約約定，求為命上訴人給付伊4,46
19 0萬3,782元及自民事準備（七）狀附表9所示利息起算日
20 起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息，並賠償系爭營
21 運損失之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

22 二、上訴人則以：系爭租約成立後，被上訴人交付之系爭租賃物
23 即發生污水處理設施之驅動馬達（下稱系爭馬達）鏽蝕損
24 壞、三部專用電梯老舊未如期更新完畢、熱水鍋爐鏽蝕故障
25 及系爭建物外牆漏水之嚴重瑕疵（下合稱系爭瑕疵），致伊
26 無法經營飯店事業，被上訴人提供之租賃物不合於契約約定
27 之使用收益狀態，伊得行使同時履行抗辯權拒付租金，被上
28 訴人以伊遲付租金為由片面終止租約，自不合法，其亦無從
29 請求伊給付各該違約金，況系爭租約約定之各該違約金均屬
30 過高，應予酌減。伊並得以被上訴人應賠償伊自行支出系爭

01 瑕疵修繕費用及於故障或施工期間無法營業所受損失等損害
02 賠償債權，與被上訴人之租金債權為抵銷等語，資為抗辯。

03 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回上
04 訴人之上訴，係以：

05 (一)兩造於102年12月13日簽立系爭租約，約定上訴人向被上訴
06 人承租系爭租賃物，作為經營飯店旅館及餐飲業務用途，期
07 間自103年1月1日起至122年12月31日止。上訴人自108年2月
08 起未依約給付租金，扣除履約保證金200萬元後，已積欠應
09 繳租金達2個月以上，經被上訴人催告後仍未給付，被上訴
10 人依系爭租約第26條第3款約定，於109年8月24日終止租
11 約，自屬合法。

12 (二)上訴人迄至109年8月24日止，尚積欠系爭租金未付，其雖以
13 被上訴人提供之系爭租賃物不合於契約約定之使用收益狀態
14 為由，為同時履行抗辯而拒付系爭租金。惟：1.被上訴人係
15 於107年8月13日至108年1月3日期間分三階段依序更新供上
16 訴人專用之3部電梯，非一次同時更新該3部電梯，並已於10
17 8年1月驗收完成，上訴人亦未證明上開電梯於108年2月後仍
18 無法正常使用，自不得以被上訴人施作電梯工程為由，拒付
19 系爭租金。2.依系爭租約第20條第2項約定，承租區域內之
20 各項設備，除因自然耗損者應由被上訴人負責修繕外，其餘
21 日常之保養、維護及修繕義務均由上訴人負責。依臺北市機
22 械技師公會製作之109年2月27日鑑定報告書（下稱系爭鑑定
23 報告）及證人即鑑定技師沈志成證述，雖可認污水處理設施
24 之系爭馬達於109年2月3日因遭置放在海邊露天之環境因素
25 造成鏽蝕而損壞，惟仍不足以證明系爭馬達於108年3月29日
26 已因鏽蝕而損壞。上訴人之法定代理人游美榮於108年3月29
27 日、同年7月10日雖曾在廢污水系統設施保養記錄表（下稱
28 系爭保養記錄表）記載「馬達退化，反應屋主處理」、「馬
29 達損壞嚴重，自然損壞產生，建議屋主更新馬達反應」，然
30 未提及系爭馬達鏽蝕，亦未證明已通知被上訴人。另依上訴
31 人於108年8月29日發函予被上訴人之內容，其僅表示馬達機

01 電設備老舊及係因天然災害損壞，並未表示系爭馬達係自然
02 鏽蝕耗損而請求被上訴人修復，且應係針對白鹿颱風災後之
03 損害所為，難認當時系爭馬達有鏽蝕自然耗損之情事。再綜
04 觀系爭保養記錄表記載，及上訴人自103年1月承租時起至10
05 7年4月22日期間，係採取每年約2次定期油漆或補漆方式保
06 養污水處理設備，且迄至107年12月25日整體設備仍可正常
07 運行，可見縱設置在高鹽分之海邊，但若上訴人定期保養及
08 油漆，仍可確保其正常運作不致因嚴重鏽蝕而損壞，惟上訴
09 人於107年4月22日後，迄至108年10月8日始再次油漆，亦未
10 聘請專業人員進行保養維護，足認上訴人自108年起係因飯
11 店長時間未營業、無員工可油漆或維護保養，加上污水外溢
12 加速馬達鏽蝕，是系爭馬達於109年2月3日嚴重鏽蝕而損壞
13 應歸因於上訴人未盡保養維護義務所致。上訴人以污水處理
14 設施因未設置機房內，致系爭馬達因自然耗損而損壞，被上
15 訴人未提供合於約定使用收益狀態之租賃物為由，拒絕給付
16 租金，自屬無據。3.依證人游明堂之證述，僅可認103年5月
17 間飯店鍋爐曾發生漏水故障，且被上訴人於105年6月25日已
18 將鍋爐更新完畢交付上訴人使用，尚無從認被上訴人於103
19 年1月交付之鍋爐已幾近故障或鍋爐於109年間又大量故障之
20 情事，上訴人亦不得以鍋爐瑕疵主張同時履行抗辯拒付租
21 金。4.證人簡瑀修雖證稱被上訴人施作飯店大樓外牆工程期
22 間，曾發生8至10樓房間漏水，致無法出租、使用，惟無從
23 證明飯店大樓外牆導致漏水之原因為何，上訴人以大樓外牆
24 存有結構瑕疵致發生漏水，被上訴人未妥善修補大樓外牆瑕
25 疵為由拒付租金，猶無理由。被上訴人自得依系爭租約第4
26 條、第5條約定請求上訴人給付系爭租金，暨依系爭租約第6
27 條第1項約定，請求上訴人給付經酌減後之系爭遲付租金違
28 約金。

29 (三)系爭租約既於109年8月24日因可歸責上訴人事由致終止，上
30 訴人並遲至111年3月21日始返還系爭租賃物，被上訴人亦得
31 依系爭租約第27條第3項第2款約定請求上訴人繳回系爭優惠

01 金，及依第25條約定請求上訴人賠償系爭營運損失。審酌被
02 上訴人自承於A期間所受之損失乃營業損失亦即租金損失，
03 系爭租約第25條所約定之營運損失即係按系爭租約約定之租
04 金換算而得，是被上訴人請求上訴人給付系爭營運損失，實
05 際上已足填補其於A期間之全部損失，故被上訴人依系爭租
06 約第27條第2項約定請求關於終止租約所生之違約金，於A期
07 間內應酌減為0元，而僅得請求B期間所生之系爭終止租約違
08 約金；另考量上訴人係因所經營之飯店停業或營業狀況不
09 佳，及自109年初起因新冠肺炎疫情重創旅遊住宿業等因素，
10 致財務吃緊因而遲付系爭租金，被上訴人依系爭租約第
11 25條請求關於A期間因上訴人未返還租賃物所生之違約金，
12 應酌減為按每日租金1/4計算（即系爭未返還租賃物違約
13 金），惟不得因被上訴人已另將系爭租賃物出租予訴外人雄
14 獅旅遊而減免上訴人給付上開違約金之義務。

15 (四)上訴人抗辯系爭租賃物有系爭瑕疵，既無理由，其以得請求
16 被上訴人就系爭瑕疵負損害賠償責任為由，以該損害賠償債
17 權與被上訴人之租金債權抵銷，亦屬無據。從而，被上訴人
18 依前開約定及民法第229條第1項、第233條第1項規定，請求
19 上訴人如其上述聲明，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

20 四、本院之判斷：

21 (一)按法院認定事實應憑證據，證據之證明力固由法院依其自由
22 心證斷定之，惟其認定須合於論理法則、經驗法則，且與卷
23 內資料相符。倘法院認定之事實與卷內資料不符，即有違反
24 證據法則，當事人自得援為上訴第三審之理由。查上訴人之
25 法定代理人游美榮曾於108年3月29日、7月10日在系爭保養
26 記錄表分別記載「馬達退化，反應屋主處理」、「馬達損壞
27 嚴重，自然損壞產生」；上訴人復於108年8月29日發函予被
28 上訴人表示：馬公港務大樓租賃物老舊設備…損害期間無法
29 營業…。說明：一、租賃物大樓污水設備老舊等語；嗣兩造
30 於108年9月10日召開「馬公港埠大樓7-12樓專用污水處理設
31 施現勘」，因雙方對於馬達生鏽原因雖各執一詞，結論乃

01 謂：廢污水處理設施的維護保養情形及系統有無長期正常運
02 作之疑義，上訴人可委請第三方專業公正單位再行鑑定；上
03 訴人遂委請臺北市機械技師公會進定鑑定，其結果記載：污
04 水處理系統相關設備驅動馬達損壞故障原因，係屬其設置於
05 對鐵金屬材料具高腐蝕性之高鹽分環境，且未採取設置機房
06 等防護措施，而導致之自然銹（腐）蝕破壞等情，有系爭保
07 養記錄表、108年8月29日函文、同年9月10日會勘記錄及系
08 爭鑑定報告在卷可稽（見第一審卷一第291頁、第293頁、第
09 373頁、第147頁、第175頁）；沈志成於事實審並證述：依
10 污水處理設備外殼腐爛程度，研判係因設備距離碼頭不遠，
11 長期露天處在風吹日曬雨淋環境的鹽分腐蝕下，導致使用年
12 限未到就腐爛；一般要考慮環境，污水設施應放在室內比較
13 好，如放在室外海邊，就要用不鏽鋼材質，否則縱使依照上
14 訴人提出之操作手冊裡所載的檢查方式定期檢查，也沒辦法
15 避免鏽蝕等語（見第一審卷二第570頁至第575頁）。似見污
16 水處理設備之系爭馬達確有因設置方式及環境因素而受損壞
17 之情形。併參以一般鐵製馬達鏽蝕或塑膠外殼硬化劣化乃至
18 於腐爛，非經過一定時間應難發生。則上訴人於事實審抗
19 辯：被上訴人交付之系爭馬達於108年3月間或至少於伊108
20 年8月發函時已發生自然損壞情形，是否均不足採取，即非
21 無研求餘地。原審未詳加審酌，且未就綜合調查證據之結果
22 為判斷，僅就上訴人提出之各該證據割裂適用，逕認不足以
23 證明系爭馬達於108年間即因設置環境致自然耗損而鏽蝕損
24 壞，上訴人不得為同時履行抗辯，而為不利於上訴人之判
25 決，自有可議。

26 (二)次按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之
27 性質者，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生
28 之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償
29 損害。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
30 民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債
31 務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡

01 量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，
02 須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
03 以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之
04 預定，均有其適用。倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質
05 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
06 決定其約定之違約金是否過高。倘屬懲罰性違約金者，應參
07 酌債務人違約之情狀，且於債務人不履行時，債權人除得請
08 求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之
09 損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，亦非不能以誠
10 信原則予以檢驗，當事人約定之違約金是否過高而顯失公
11 平。查系爭租約第6條約定遲付租金之違約金，係屬損害賠
12 償額預定之性質，乃為原審所認定，則被上訴人自不得於違
13 約金外，更請求因遲延給付所生之違約金，原審見未及此，
14 於系爭租約第6條約定之範圍，除違約金外，復命上訴人就
15 系爭租金給付遲延利息，已有未合。又系爭租約第25條、第
16 27條所約定之未返還租賃物違約金、終止租約違約金，性質
17 分別屬懲罰性違約金、損害賠償額預定違約金，亦為原審認
18 定之事實；原審並謂被上訴人於A期間所受之損失乃營業損
19 失亦即租金損失，被上訴人請求上訴人給付系爭營運損失，
20 已足填補被上訴人於A期間之全部損失。上訴人於事實審復
21 另主張：伊返還系爭租賃物後，被上訴人已將系爭租賃物出
22 租予雄獅旅遊，未受有損害等語，並提出113年4月26日新聞
23 報導為佐證（見原審卷三第313頁、第315頁）。乃原審未說
24 明上訴人應給付A期間所生之系爭未返還租賃物違約金，何
25 以無須審酌被上訴人於A期間所受之全部損失已得由系爭營
26 運損失獲得填補，及被上訴人於B期間是否已因系爭租賃物
27 另出租他人而未受有損失之理由，遽命上訴人給付系爭未返
28 還租賃物違約金、系爭終止租約違約金，亦嫌疏略。上訴人
29 上訴論旨，指摘原判決關其不利部分違背法令，求予廢棄，
30 非無理由。

01 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
02 項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

04 最高法院民事第九庭

05 審判長法官 吳 麗 惠

06 法官 徐 福 晋

07 法官 管 靜 怡

08 法官 陳 麗 芬

09 法官 邱 景 芬

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 陳 禹 任

12 中 華 民 國 114 年 7 月 3 日