

最高法院民事裁定

113年度台上字第2233號

上訴人 曹天霞

訴訟代理人 李永裕律師

被上訴人 長榮新城公寓大廈管理委員會

法定代理人 邵文偉

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年8月7日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（113年度重上字第22號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、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決所違背之法令條項，或有關司法院大法官解釋、憲法法庭裁判，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、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解

01 具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法
02 表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合
03 法表明上訴理由，其上訴自非合法。

04 二、本件上訴人對於原判決其敗訴部分提起上訴，雖以該部分判
05 決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取
06 捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使所論斷：被上訴人
07 於民國95年7月19日與上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系
08 爭租約），將門牌號碼臺南市○區○○路1號1至3樓房屋
09 （下稱系爭房屋）以月租新臺幣（下同）5萬元出租予上訴
10 人，約定租期自95年9月16日起至111年9月30日止，租期屆
11 滿後上訴人有權優先承租；嗣於108年3月12日簽訂租金調整
12 協議書（下稱系爭協議），自108年4月1日起調整月租為5萬
13 5,000元。上訴人則與訴外人統一超商股份有限公司（下稱
14 統一超商公司）就系爭房屋簽立加盟契約經營超商，約定加
15 盟時間自95年10月3日起至115年10月3日止。嗣被上訴人決
16 議於租期屆滿後收回系爭房屋重新公開招標出租，並將系爭
17 房屋以月租13萬9,500元出租予得標之統一超商公司，卻未
18 依系爭租約第7條第3項約定於系爭租約租期屆滿前2年將該
19 租賃條件以書面通知上訴人，上訴人得依同條項後段約定繼
20 續於系爭房屋經營2年。惟上訴人於租約屆期後未能繼續使
21 用系爭房屋加盟統一超商營收獲利，係因其於111年9月30日
22 與統一超商公司協議提前終止加盟契約，並自行將系爭房屋
23 現況移交予該公司占有使用所致，與被上訴人將系爭房屋出
24 租予統一超商公司無因果關係，上訴人不得請求被上訴人賠
25 償其未於系爭房屋繼續經營超商加盟店2年之營業損失共計9
26 60萬8,458元。系爭協議第2條約定被上訴人未依約履行，須
27 賠償上訴人按2倍收取調漲租金總額予上訴人，並未明文為
28 懲罰性違約金，亦無與其他損害賠償併列之情形，應屬賠償
29 總額預定性質。審酌被上訴人具體違約情形、歸責程度，及
30 上訴人實際損害各節，認上訴人依上開約定請求被上訴人給
31 付違約金共計42萬元過高，應依民法第252條規定酌減以被

01 上訴人違約後剩餘租期所收取調漲租金總額之2倍即24萬元
02 為適宜。上訴人不得依系爭租約第6條第3項、系爭協議第3
03 條約定，民法第226條第1項、第216條規定，請求被上訴人
04 再給付978萬8,458元本息等情，指摘其為不當，並就原審所
05 為論斷，泛言未論斷或論斷違法，而未表明該部分判決所違
06 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
07 體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或
08 其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已
09 合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。

10 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第4
11 44條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

13 最高法院民事第三庭

14 審判長法官 魏 大 曉

15 法官 林 玉 珮

16 法官 胡 宏 文

17 法官 周 群 翔

18 法官 李 瑜 娟

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 李 佳 芬

21 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日