

最高法院民事判決

114年度台上字第1614號

上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳媿君律師

上訴人 美麗新實業股份有限公司(原名美麗華實業股份有限公司)

法定代理人 孫世雄

上訴人 黃世杰

共同

訴訟代理人 方文萱律師

周志潔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國114年5月6日臺灣高等法院第二審判決(112年度重上字第698號)，各自提起上訴，本院判決如下：

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

一、本件上訴人宏泰人壽保險股份有限公司(下稱宏泰公司)主張：對造上訴人美麗新實業股份有限公司(下稱美麗新公司)邀同對造上訴人黃世杰擔任連帶保證人，向伊承租淡海商場，兩造於民國105年6月8日簽署淡海商場租賃契約書(下稱系爭租約)。依系爭租約約定，租金包含包底租金及抽成租金，美麗新公司每月應支付之包底租金為新臺幣(下同)262萬5000元，其積欠109年6月至8月間3個月包底租金共計787萬5000元(下稱系爭租金)未清償，經伊聲請法院強制執行抵償部分利息債務後，美麗新公司尚積欠伊系爭租金、如原判決附表所示追加租金利息61萬582元(下稱追加利息)，及系

01 爭租金自111年6月17日起算之法定遲延利息(下稱原請求租
02 金利息)未清償。美麗新公司遲延給付租金，經伊定期催告
03 未果，另得依系爭租約第18條第1項約定按109年度包底租金
04 之3倍加計營業稅，計罰自109年7月31日起至112年12月6日
05 止之懲罰性違約金共3億1663萬9592元，伊僅為一部請求321
06 2萬5000元。黃世杰依系爭租約約定亦應在3000萬元範圍，
07 就系爭租金本息及懲罰性違約金本息債務，與美麗新公司負
08 連帶給付責任。爰依民法第203條、第233條、系爭租約第18
09 條第1項、第25條約定，求為命美麗新公司給付系爭租金及
10 懲罰性違約金共3212萬5000元、原請求租金利息及追加利息，
11 黃世杰就上開給付在3000萬元本息範圍，與美麗新公司
12 負連帶給付責任之判決。【第一審判決命美麗新公司、黃世
13 杰(下合稱美麗新公司2人)應連帶給付宏泰公司3000萬元(即
14 系爭租金，及懲罰性違約2212萬5000元〈下稱連帶給付違約
15 金〉)及如第一審判決附表(下稱附表)編號1所示利息(連
16 帶給付違約金之利息、原請求租金利息，及宏泰公司未請求
17 按系爭租金每月應給付部分為本金，依序自109年6月6日、7
18 月6日及8月6日起均至111年6月16日止之遲延利息部分〈下
19 稱未請求部分〉)，並駁回宏泰公司其餘之訴。宏泰公司對
20 其第一審敗訴部分未聲明不服。美麗新公司2人就其敗訴部
21 分，提起第二審上訴。嗣美麗新公司2人在第二審審理期間
22 之112年12月6日清償系爭租金本金，宏泰公司陳明減縮起訴
23 聲明為：第一審判決第一項所命之連帶給付本金減縮至2212
24 萬5000元等語(即連帶給付違約金，見原審卷二31、134
25 頁)，美麗新公司2人更正此部分上訴聲明範圍為：(一)第一審
26 判決命美麗新公司2人連帶給付2212萬5000元本息(見原審卷
27 二136、368頁)；(二)系爭租金之法定遲延利息(包含原請求租
28 金利息及未請求部分)；(三)命美麗新公司給付1000萬元本息
29 (下稱單獨給付違約金)部分。宏泰公司則在第二審追加請求
30 追加利息。未繫屬本院部分，茲不贅述】。

01 二、美麗新公司則以：系爭租約未約定租金給付期限，於伊交付
02 該3個月之包底租金支票(下稱系爭支票)時，因代物清償而
03 消滅。又淡海商場因排水系統瑕疵，嚴重漏水，逸散惡臭，
04 公共區域雜草叢生，颱風來襲損毀消防設備，屢經催促未改
05 善，美麗新公司得行使同時履行抗辯，拒絕給付系爭租金。
06 倘美麗新公司有遲延給付系爭租金，依土地法第99條第2項
07 規定，伊得以押租金保證金支票共2125萬元抵付，並無給付
08 遲延。又美麗新公司縱有遲付系爭租金情事，系爭租約約定
09 之懲罰性違約金，換算年息高達300%，顯屬過高，應酌減至
10 169萬1550元較為妥適。另外，第一審就宏泰公司未請求部
11 分所為判決，係屬訴外裁判等語，資為抗辯。

12 三、原審判決就美麗新公司2人之前開第二審上訴部分，廢棄第
13 一審未請求部分，並駁回其餘上訴；就宏泰公司前述追加請
14 求追加利息部分，則命美麗新公司2人應如數連帶給付，其
15 理由如下：‘

16 (一)第一審判命美麗新公司2人連帶給付宏泰公司未請求部分，
17 屬訴外裁判，應予廢棄。

18 (二)系爭租金之各期給付期限分別為109年6月5日、7月5日、8月
19 5日，美麗新公司遲至112年12月6日始清償系爭租金本金，
20 確有遲延給付情事。系爭支票僅係代替現金付款之支付工
21 具，支票未兌現前，原債務仍不消滅，並非代物清償。

22 (三)美麗新公司所稱淡海商場公共區域雜草叢生、玻璃帷幕無故
23 爆裂、颱風來襲損毀消防設備等事由，係發生在111年3月至
24 7月間及113年10月31日，距離系爭租金給付期限有將近2至4
25 年，難認有關聯性。又淡海商場自108年5月至109年10月30
26 日，固有3處櫃位漏水，然漏水櫃位之面積僅占承租面積約
27 3.94%，占比甚微，美麗新公司陳明並不影響其使用經營淡
28 海商場之租賃目的。而美麗新公司另主張之3處漏水櫃位均
29 非系爭租金給付期限時所生，且於113年8月時已未漏水。是
30 美麗新公司尚難據此行使同時履行抗辯權，拒絕給付系爭租
31 金。

01 (四)美麗新公司承租淡海商場係供營業使用，無土地法第97條至
02 99條規定之適用，其抗辯交付系爭支票中之1625萬元用以抵
03 付系爭租金後，可溯及至最初得為抵銷之時，並無遲延給付
04 系爭租金，自無可取。美麗新公司給付系爭租金遲延，宏泰
05 公司依民法第203條、第233條規定，請求美麗新公司給付原
06 請求租金利息及追加利息，為有理由。

07 (五)又按懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力
08 之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金
09 外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，此時該違約
10 金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違
11 約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係
12 應負之一切賠償責任，均不受影響。約定違約金額是否過
13 高，並非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務
14 人違約時之一切情狀斷之。兩造不爭執前開違約金之約定為
15 懲罰性違約金。美麗新公司遲延給付系爭租金，經宏泰公司
16 催告未果固應依約給付懲罰性違約金，惟上開懲罰性違約金
17 係約定以當年度包底租金3倍計罰，不包括營業稅。另美麗
18 新公司在疫情期間，除未依約給付系爭租金外，並未積欠其
19 他各期租金，系爭租約約定以109年整年度包底租金之3倍按
20 日計算懲罰性違約金，金額高達123個月租金，誠屬過高。
21 再衡酌美麗新公司於112年12月6日始清償系爭租金本金等一
22 切情狀，認應依美麗新公司積欠租金月數占當年度比例，按
23 當年度包底租金1.5倍計算，酌減其懲罰性違約金為3769萬5
24 205元為適當，是宏泰公司一部請求美麗新公司給付懲罰性
25 違約金3212萬5000元本息，為有理由。

26 (六)黃世杰為連帶保證人，依系爭租約第25條約定，保證責任總
27 限度以3000萬元為上限。第一審判決主文第一項就附表編號
28 1宏泰公司請求系爭租金及連帶給付違約金合計3000萬元本
29 息，命黃世杰應與美麗新公司連帶給付；主文第二項就單獨
30 給付違約金本息則命美麗新公司如數給付。經宏泰公司減縮
31 請求後，第一審判決主文第一項所命黃世杰應連帶給付範

01 圍，僅餘系爭租金之原請求租金利息及連帶給付違約金本
02 息，原審僅能就美麗新公司2人已提上訴部分予以審究。

03 (七)從而，宏泰公司依民法第233條、第203條規定、系爭租約第
04 18條第1項、第25條約定，請求：(一)美麗新公司2人上訴部
05 分：命(1)美麗新公司2人連帶給付原請求租金利息，及連帶
06 給付違約金本息；(2)美麗新公司給付單獨給付違約金本息；
07 (二)宏泰公司追加部分：命美麗新公司2人連帶給付追加利
08 息，均為有理由，應予准許。第一審判決命美麗新公司2人
09 給付未請求部分，則應予廢棄。

10 四、本院之判斷：

11 (一)宏泰公司上訴部分：

12 1.查原法院就第一審判決命美麗新公司2人連帶給付宏泰公司
13 未請求部分，認係屬訴外裁判，而為廢棄之判決，經核於法
14 並無違誤。

15 2.次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，訴經撤回
16 者，視同未起訴。民事訴訟法第262條第1項本文、第263條
17 第1項分別定有明文。原告減縮起訴聲明乃係減少原告請求
18 法院判決之範圍，故其減縮部分起訴聲明者應為訴之一部撤
19 回，撤回部分即非法院審判對象。本件第一審判決主文第一
20 項所命黃世杰應連帶給付之3000萬元本息，係包含系爭租金
21 本息及連帶給付違約金本息，宏泰公司於美麗新公司2人清
22 償系爭租金本金後，於113年8月15日具狀向原審法院減縮起
23 訴聲明，將前開請求本金減縮為2212萬5000元，嗣再於113
24 年8月26日準備程序期日為同旨之陳述，而美麗新公司2人於
25 同日且更正此部分上訴聲明為第一審判決命美麗新公司2人
26 應連帶給付違約金本息及系爭租金之法定遲延利息部分廢棄
27 等詞(即減縮第一審命連帶給付系爭租金本金部分，見原審
28 卷二31、134、136頁)，宏泰公司嗣復於原審言辯論期日陳
29 明並無擴張聲明或另提附帶上訴之意(見原審卷三71至72
30 頁)。是第一審判決關於命美麗新公司2人連帶給付系爭租金
31 本金部分，已非原審之審判範圍，其主文第二項所謂其餘上

01 訴駁回，就黃世杰之上訴部分，乃指關於連帶給付違約金本
02 息及原請求租金利息部分，業據原審判決敘明。宏泰公司復
03 執陳詞，就原審上開合法認定審判範圍之職權行使，指摘為
04 違背法令，聲明廢棄，非有理由。

05 (二)美麗新公司2人上訴部分：

06 1.按債權人受領他種給付，以代原定之給付者，其債之關係消
07 滅。因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有
08 意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，民法
09 第319條、第320條分別定有明文。支票代替現金付款之支付
10 工具，除當事人間另有約定外，債務人為清償債務而交付支
11 票，對債務人負擔新債務(票據債務)，若新債務不履行(即
12 支票未兌現)，原債務仍不消滅，此為民法第320條規定之新
13 債清償，並非同法第319條規定之代物清償。

14 2.次按土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金，以不超
15 過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；同法第98
16 條、第99條就以現金為房屋租賃之擔保者，分別明定其現金
17 利息視為租金之一部，其利率之計算，與同法第97條租金所
18 由算定之利率相等；且擔保金額，不得超過2個月房屋租金
19 之總額，已交付之擔保金超過者，承租人得以超過部分抵付
20 房租。上開強制規定，係法律管制住宅之租賃，調和住宅所
21 有人與使用人間之權利義務關係，保障住宅使用之公平與效
22 益，以國家公權力指導住宅之合理利用，貫徹保護承租人住
23 居安定之住宅立法政策，均屬契約自由原則之例外，此觀同
24 法第94條第1項及第96條規定意旨即明。故其適用範圍應以
25 供住宅使用之房屋租賃為限；至於城市地方供營業用之房
26 屋，原非土地法住宅政策規劃之範疇，且承租人得以營商而
27 享受商業上之特殊利益，亦非一般供住宅用之房屋可比，就
28 其所約定之租金與擔保金，自無以上開規定加以限制之必
29 要。職是，供營業用之房屋租賃，承租人應依雙方之約定交
30 付擔保金，縱其金額超過2個月房屋租金之總額，承租人亦
31 不得主張以超過部分抵付租金。

01 3.原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，綜合
02 相關事證，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認定：美麗新公
03 司邀同黃世杰擔任連帶保證人與宏泰公司簽署系爭租約而承
04 租淡海商場，供營商使用，無土地法第97條至99條規定之適
05 用。系爭租約未約定宏泰公司受領由美麗新公司交付之系爭
06 支票後，原有租金債務消滅，難認美麗新公司交付系爭支票
07 時，系爭租金債務即消滅。而美麗新公司主張之櫃位漏水面
08 積僅占承租面積約3.94%，占比甚微，且並不影響使用經營
09 淡海商場之租賃目的，尚難主張行使同時履行抗辯權，拒絕
10 給付系爭租金，是美麗新公司確有遲延給付系爭租金，自應
11 給付遲延利息。宏泰公司請求美麗新公司2人應連帶給付原
12 請求租金利息及追加利息，均屬有據。另宏泰公司因美麗新
13 公司遲延給付系爭租金違約，經催繳未果，依系爭租約第18
14 條第1項約定，固得請求美麗新公司給付懲罰性違約金，惟
15 衡酌美麗新公司為調整新冠疫情期間之租金，除未依約給付
16 系爭租金外，並未積欠其餘各期之租金，依系爭租約約定計
17 算之懲罰性違約金高達123個月租金，誠屬過高，再衡酌美
18 麗新公司於112年12月6日始清償系爭租金本金等一切情狀，
19 認應依美麗新公司積欠租金月數占當年度比例，依當年度包
20 底租金1.5倍計算酌減懲罰性違約金即3769萬5205元為適
21 當，宏泰公司僅一部請求美麗新公司給付3212萬5000元(黃
22 世杰應連帶給付2212萬5000元)，為有理由。因而維持第一
23 審所為美麗新公司2人敗訴部分之判決，駁回其等上訴，並
24 就宏泰公司追加請求給付追加利息部分，為宏泰公司勝訴之
25 判決，且說明兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，不影
26 響判決結果，不逐一論述，經核於法並無違誤。

27 (三)兩造上訴論旨，各自指摘原判決關其不利部分違背法令，求
28 予廢棄，均非有理由。末查，本件所涉及之法律上爭議未具
29 有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此說明。

30 五、據上論結，本件兩造上訴均為無理由。依民事訴訟法第481
31 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

02 最高法院民事第三庭

03 審判長法官 魏 大 曉

04 法官 林 玉 珮

05 法官 周 群 翔

06 法官 陳 婷 玉

07 法官 李 國 增

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 謝 榕 芝

10 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日