

# 最高法院民事判決

114年度台上字第991號

上訴人 友傳科技工業股份有限公司(下稱友傳公司)

法定代理人 謝昀倫

訴訟代理人 丁榮聰律師

許文懷律師

楊鈞國律師

上訴人 謙商旅股份有限公司(下稱謙商旅公司)

兼法定代理人 賈志杰

共同

訴訟代理人 許兆慶律師

陳灃樺律師

翁嘉均律師

張仁興律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國113年12月11日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第629號），各自提起一部上訴、上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於：(一)駁回友傳公司請求謙商旅公司給付新臺幣七十六萬五千六百九十二元本息之訴；(二)命謙商旅公司、賈志杰自民國110年6月1日起至返還房屋及車位之日止，按月再連帶給付新臺幣九萬四千零六十五元本息；(三)命賈志杰應與謙商旅公司連帶給付新臺幣三百五十八萬九千一百八十三元、自民國110年6月1日起至返還房屋及車位之日止，按月連帶給付新臺幣九十四萬零六百五十三元各本息；(四)駁回友傳公司請求謙商旅公司、賈志杰再連帶給付新臺幣八百七十七萬九千四百二十八元、自民國110年6月1日起至返還房屋及車位之日止，按月再連帶給付新臺幣十八萬八千一百三十元各本息之上訴；(五)駁回謙商旅公司

01 其餘上訴、賈志杰上訴、友傳公司其餘追加之訴；(六)暨各該訴  
02 訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

03 理 由

04 一、本件友傳公司主張：伊於民國107年12月7日將坐落○○市○  
05 ○區○○○路0段000號2、3樓房屋(下稱系爭房屋)及地下1  
06 樓4個停車位、地下2樓10個停車位(下稱系爭車位，與系爭  
07 房屋合稱系爭不動產)及坐落基地，出租予合併前謙商旅谷  
08 墨股份有限公司(下稱谷墨公司)，對造上訴人賈志杰為連帶  
09 保證人，簽訂租賃契約，租賃期間自108年1月1日至120年12  
10 月31日止(下稱系爭租約)。嗣謙商旅公司(與賈志杰下合  
11 稱謙商旅公司2人)合併谷墨公司，概括承受系爭租約權利義  
12 務，其於109年12月15日提前終止系爭租約，惟未依系爭租  
13 約第8條第1項約定，將系爭不動產回復原狀騰空返還，須依  
14 同條第6項約定給付違約金(下稱系爭違約金)，及給付無權  
15 占有系爭不動產期間所受相當於租金之不當得利。爰依系爭  
16 租約、民法第179條前段規定，求為命(一)謙商旅公司2人連  
17 帶回復原狀騰空返還系爭不動產；(二)謙商旅公司給付相當  
18 於租金之不當得利新臺幣(下同)435萬4875元本息，及自110  
19 年6月1日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付94萬65  
20 3元本息；(三)賈志杰就謙商旅公司給付435萬4875元、自11  
21 0年6月1日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付94萬6  
22 53元部分，應連帶給付，並加計435萬4875元、3010萬896  
23 元、自113年3月1日起之按月給付部分，依序自113年3月7  
24 日、同日、每期各自次月1日起算之法定遲延利息(此部分係  
25 原審追加)；(四)謙商旅公司2人連帶給付違約金975萬4920  
26 元本息，及自110年6月1日起至遷讓返還系爭不動產之日  
27 止，按月連帶給付37萬6260元本息之判決(未繫屬本院部  
28 分，不予論述)。

29 二、謙商旅公司2人則以：友傳公司經多次通知點交，藉詞拒絕  
30 受領，謙商旅公司已拋棄占有，友傳公司可取得系爭不動  
31 產，依系爭租約第10條第1項約定請求費用，謙商旅公司有

01 無依系爭租約第8條第1項恢(回)復原狀，乃債務不履行問  
02 題，與遷讓房屋、不當得利不得混淆。兩造約定之系爭違約  
03 金，為損害賠償總額預定性質，該違約金亦屬過高，應予酌  
04 減。友傳公司另依系爭租約第4條第2項沒收押租金497萬700  
05 0元，充為伊提前終止租約之違約金，此違約金數額應酌減  
06 為421萬1308元，所餘76萬5692元當然抵充本件請求等語，  
07 資為抗辯。

08 三、原審(一)廢棄第一審所為關於1. 命謙商旅公司給付逾358萬9  
09 183元本息部分之判決，改判友傳公司該部分(即76萬5692元  
10 本息)在第一審之訴駁回；2. 駁回友傳公司請求謙商旅公司2  
11 人自110年6月1日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給  
12 付9萬4065元本息之訴，改命謙商旅公司2人再連帶如數給  
13 付；(二)維持第一審所為關於1. 命謙商旅公司2人連帶返還  
14 系爭不動產、謙商旅公司給付358萬9183元、謙商旅公司2人  
15 連帶給付97萬5492元、謙商旅公司自110年6月1日起至返還  
16 系爭不動產之日止，按月給付94萬653元、謙商旅公司2人自  
17 110年6月1日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給付9萬  
18 4065元各本息之訴；2. 駁回友傳公司請求謙商旅公司2人再  
19 連帶給付877萬9428元本息、自110年6月1日起至返還系爭不  
20 動產之日止，按月再連帶給付18萬8130元各本息之訴。駁回  
21 謙商旅公司其餘上訴、賈志杰上訴，及友傳公司該部分其餘  
22 上訴。(三)另就友傳公司追加之訴部分，判命賈志杰就謙商  
23 商旅公司應給付358萬9183元、自110年6月1日起至返還系爭不  
24 動產之日止，按月給付94萬653元各本息，應負連帶給付之  
25 責，並駁回其餘追加之訴(連帶給付76萬5692元本息)。理由  
26 係以：

27 (一)系爭租約於109年12月15日終止，謙商旅公司不能證明友傳  
28 公司同意以現況點交返還系爭不動產，友傳公司前同意謙商  
29 商旅公司就其103年承租系爭不動產之租約無須回復原狀，非  
30 同意系爭租約無須回復原狀，則依系爭租約第8條第1、2項

01 約定，謙商旅公司應將系爭不動產騰空並回復至一般辦公室  
02 使用標準，點交返還予友傳公司。

03 (二)謙商旅公司雖通知友傳公司在110年3月10日點交返還系爭不  
04 動產，其當日並未將之騰空並回復原狀，且謙商旅公司將系  
05 爭車位出租他人，自不得依民法第241條規定拋棄其占有，  
06 而免除交付義務；其自110年3月10日至111年4月1日間未提  
07 出移轉占有之給付，其111年8月18日未提出系爭車位全部遙  
08 控器，均難認依債務本旨為給付；且其在系爭不動產設有排  
09 煙管、污水管、鍋爐、幫浦、空調等設備及污水排水管，此  
10 不屬系爭租約第10條第1項約定所指友傳公司得自行清運處  
11 理之物，謙商旅公司負有將該等設備、管線拆除回復原狀之  
12 義務。

13 (三)謙商旅公司迄未依系爭租約第8條第1、2項約定，點交返還  
14 系爭不動產予友傳公司，其占有系爭不動產，友傳公司依系  
15 爭租約、民法第179條(前段)規定，請求謙商旅公司2人連帶  
16 回復原狀騰空返還系爭不動產，連帶給付相當於租金之不當  
17 得利，即屬有據。參酌兩造另案判決認定，友傳公司依系爭  
18 租約第4條第2項約定，沒收押租金497萬7000元作為違約  
19 金，該違約金數額應酌減為421萬1308元，則以押租金76萬5  
20 692元(即違約金酌減之差額)抵充後，友傳公司得請求謙商  
21 旅公司給付不當得利358萬9183元，及自110年6月1日起至遷  
22 讓返還系爭不動產之日止，按月給付94萬653元。此為友傳  
23 公司因謙商旅公司違約所受損害，應由連帶保證人賈志杰連  
24 帶給付之。

25 (四)兩造就提前終止租約，乃約定友傳公司除沒收押租金作為違  
26 約金(系爭租約第4條第2項)，尚得請求24倍租金作為違約金  
27 (第8條第3項)，另系爭租約第9條將違約金與損害賠償併  
28 列，可知兩造約定之系爭違約金(第8條第6項)為懲罰性違約  
29 金，則友傳公司前述不當得利之請求，不因系爭違約金之約  
30 定而受影響。惟審酌本件租賃物價值、約定租金數額、違約  
31 情節、損害程度等一切情狀，認系爭違約金依日租金額2倍

01 計算尚屬過高，應酌減至10分之1為適當公允。依此計算，  
02 友傳公司得請求謙商旅公司2人給付違約金97萬5492元、自1  
03 10年6月1日起至返還系爭不動產之日止，按月連帶給付違約  
04 金18萬8130元各本息，逾此範圍之請求，則屬無據。

05 (五)從而，友傳公司依系爭租約、民法第179條規定，求為命：  
06 謙商旅公司2人連帶回復原狀騰空返還系爭不動產；謙商旅  
07 公司給付358萬9183元、自110年6月1日起至遷讓返還系爭不  
08 動產之日止，按月給付94萬653元各本息；謙商旅公司2人連  
09 帶給付97萬5492元、自110年6月1日起至遷讓返還系爭不動  
10 產之日止，按月連帶給付18萬8130元各本息；追加之訴求為  
11 命賈志杰就謙商旅公司給付358萬9183元、自110年6月1日起  
12 至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付94萬653元部分，  
13 應連帶給付，其中358萬9183元、3010萬896元、自113年3月  
14 1日起之按月給付部分，並依序加計自113年3月7日、同日、  
15 每期各自次月1日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准  
16 許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

#### 17 四、本院之判斷：

18 (一)按判決主文，必須簡明、確定；給付判決，就所命給付範圍  
19 之表示，尤應明確，俾利於強制執行及決定既判力之主客觀  
20 範圍，以達成紛爭一次解決之目的。查第一審判決主文第1  
21 項雖本於友傳公司之聲明，諭知謙商旅公司2人應將系爭不  
22 動產「全部回復原狀騰空返還」，惟謙商旅公司承租系爭不  
23 動產，經進行拆除、裝修，以供經營旅館(此觀兩造系爭租  
24 約第1條、第6條約定即明)，嗣系爭租約終止，兩造因系爭  
25 不動產返還而生爭執，就系爭租約第8條第1項約定所稱「一  
26 般辦公室使用之標準」、「恢(回)復原狀」，究指何種標  
27 準、何種狀態，友傳公司本其約定得為何具體要求等節，各  
28 為相異之契約解釋，攻防甚劇(見一審卷二第110頁、第206  
29 至207頁，原審卷二第219至220頁、第322至324頁、第350至  
30 351頁、第354至355頁、第364至366頁、第432至438頁、第4  
31 51至453頁，卷三第144至147頁、第149至155頁、第163至16

01 5頁、第174至175頁)，則該第一審判決主文所諭知「回復原  
02 狀」，是否明確、適於強制執行、謙商旅公司2人能否據為  
03 主動履行，殊非無疑，此亦攸關謙商旅公司2人相當於租金  
04 之不當得利及違約金給付範圍，自應調查審認。原審未推闡  
05 明晰，率予維持第一審該部分判決，自欠允當，並有判決不  
06 備理由之違法。

07 (二)次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不  
08 履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約  
09 約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約  
10 金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其  
11 修正理由自明。查系爭租約第8條第6項僅約定「乙方（謙商  
12 旅公司）未依約返還租賃標的物時，甲方（友傳公司）得按  
13 當時每月換算日租金水準向乙方請求按照租約終止後之每日  
14 租金之2倍支付違約金至遷讓完竣」，似就未返還租賃標的  
15 物約定違約金，與系爭租約第4條第2項及第8條第3項係就謙  
16 商旅公司提前終止租約之約定違約金，以及系爭租約第9條  
17 為租賃期間內違約而不限期改正之約定，事由殊異，且系爭  
18 租約第8條第6項亦未就該違約金，明白約定係屬懲罰之性  
19 質。果爾，謙商旅公司2人於事實審一再抗辯：系爭違約金  
20 為賠償總額預定之性質等語（見一審卷一第315至316頁、第3  
21 75至378頁，原審卷二第281至284頁、第446至448頁、第460  
22 頁、第597至598頁），是否全然不可採？即有再事推求之餘  
23 地。凡此與友傳公司得否另請求相當於租金之不當得利、違  
24 約金應否酌減、金額若干，所關頗切，自應釐清究明。乃原  
25 審未遑細究，率爾認定該違約金約定屬懲罰性違約金之性  
26 質，友傳公司得併請求相當於租金之不當得利，並酌減為10  
27 分之1之系爭違約金，不免速斷。

28 (三)兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分不當，求予廢  
29 棄，非無理由。至友傳公司於本院為訴之追加部分，另行審  
30 結，附此敘明。

01 五、據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法477條  
02 第1項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

04 最高法院民事第六庭

05 審判長法官 李 寶 堂

06 法官 吳 青 蓉

07 法官 許 紋 華

08 法官 賴 惠 慈

09 法官 林 慧 貞

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 王 心 怡

12 中 華 民 國 114 年 8 月 13 日