最高法院民事判決

107年度台上字第1278號

上　訴　人　樺楠企業股份有限公司
法定代理人　高肇濃
訴訟代理人　朱俊雄律師
上　訴　人　燦坤實業股份有限公司
法定代理人　何宗原
訴訟代理人　顏南全律師
複 代理 人　李佳翰律師
　　陳俊瑋律師
訴訟代理人　陳永昌律師
　　段陶喻律師
　　王寶輝律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國107年4月11日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第943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)駁回上訴人樺楠企業股份有限公司請求給付新臺幣壹仟肆佰貳拾壹萬肆仟貳佰貳拾元本息之上訴；(二)命上訴人燦坤實業股份有限公司給付及駁回其請求上訴人樺楠企業股份有限公司給付新臺幣貳佰壹拾陸萬柒仟捌佰參拾元本息之反訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人燦坤實業股份有限公司其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人燦坤實業股份有限公司其他上訴部分，由該上訴人負擔。

理　由

本件上訴人燦坤實業股份有限公司（下稱燦坤公司）之法定代理人變更為何宗原，有經濟部函、公司變更登記表可稽，何宗原聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查上訴人樺楠企業股份有限公司（下稱樺楠公司）主張：伊與對造上訴人燦坤公司簽訂租約（下稱兩造租約），將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號、200號1樓及2樓（不含第3、4層，該第

3、4層下稱系爭第3、4層建物）、同路202巷2、4、6號建物（以下合稱系爭建物）出租予燦坤公司，租期自民國93年11月15日起至101年11月14 日止，嗣兩造簽立租賃協議書（下稱系爭協議），將租期展延至102年2月14日止，月租新臺幣（下同）104萬1863元。詎燦坤公司於租期屆滿後拒不搬遷，迄至104年6月6日始騰空返還系爭建物。伊與訴外人小天股份有限公司籌備處（下稱小天公司）於101年9月25日簽訂租賃契約（下稱新租約），將如原判決附表（下稱附表）三所示建物（包括系爭建物，系爭第3、4層建物及停車場，以下合稱新租約建物）出租予小天公司，月租240萬元，因燦坤公司拒不搬遷，致伊自102年2月15日起至104年6月6日止短收租金共2511萬3118元，自得依兩造租約第9條第2項約定，民法第179條、第184條第1項前段、民法第227條第1 項、第231條之規定，擇一請求燦坤公司賠償，並依兩造租約第9條第2 項約定，請求燦坤公司給付違約金等情，求為命燦坤公司給付：(1)2511萬3118 元及按附表一甲欄所示金額自丁欄所示利息起算日加付法定遲延利息；(2)1462萬811元及自105年12月25 日起加付法定遲延利息之判決（就上述 (1)依兩造租約第9條第2項約定，民法第227條第1項、第231條之規定請求，及上述 (2) 之請求，均係於原審追加；另逾上開範圍之請求，則受敗訴判決確定）。就燦坤公司提起之反訴，則以：倘燦坤公司得請求伊返還押租保證金及溢繳之租金，即以本訴請求款項抵銷。又訴外人邱志義（即小天公司之法定代理人）因燦坤公司無權占有系爭建物，侵害小天公司之權益，乃以此可受公評之事，於系爭第3、4層建物之外牆懸掛抗議布條（下稱系爭抗議布條），難謂係侵權行為，且與燦坤公司所稱營業、商譽及信用受損害間無因果關係；縱其所為係侵權行為，伊亦非共同侵權行為人等語，資為抗辯。

燦坤公司則以：伊於102年1月18日獲悉樺楠公司與小天公司簽立新租約後，即向樺楠公司行使優先承租權，兩造於同年月21日就系爭建物成立新租賃關係，伊並按月給付租金104萬1863 元予樺楠公司，樺楠公司對伊無違約金請求權；縱伊違約，樺楠公司請求之違約金亦屬過高等語，資為抗辯。並提起反訴，主張：伊於

104年6月6日終止兩造租約，並於是日將系爭建物騰空返還予樺楠公司，樺楠公司依約應於同年月13日返還押租保證金189萬元。另伊溢繳104年6月7日至14日之租金共27萬7830元，亦得請求樺楠公司返還。樺楠公司之法定代理人高肇濃明知伊自102年2月15日起有權繼續使用系爭建物，為迫使伊搬遷，任由邱志義於系爭第3、4層建物外牆懸掛系爭抗議布條長達2年，高肇濃顯怠於執行保存租賃物合於使用收益狀態，而共同侵害伊之商譽、信用權，致伊受有營業損失475萬8300元、商譽及信用損害1000萬元。伊得依兩造租約第4條約定，民法第179條、第184條第1項、第195條第1項、第28條之規定，請求樺楠公司給付1692萬6130元，其中就營業、商譽及信用損失部分，得另依民法第185條第1項、第227條之1及公司法第23條第2項之規定請求賠償（此部分為於原審追加）等情，求為命樺楠公司給付1692萬6130元，及其中189萬元自104年6月14日起、其餘自反訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

原審以：兩造訂立租約，燦坤公司向樺楠公司承租系爭建物，並交付押租保證金189萬元，租期原至101年11月14日止，嗣兩造簽訂系爭協議，約定租期延至102年2月14日止，每月租金為104萬1863元（含稅），其餘契約內容與原租約同。燦坤公司自102年2月15日起至104年6月14日止按月匯款104萬1863元至樺楠公司帳戶，其於104年6月6日將系爭建物騰空返還予樺楠公司，為兩造所不爭。樺楠公司於101年9月25日與小天公司簽立新租約，將新租約建物出租予小天公司，約定起租日起第1、2年之月租為240萬元，新租約建物面積合計6321.08平方公尺。依兩造租約第2條第1項、第19條第1項約定，燦坤公司如有意繼續承租，應於期限內通知樺楠公司，與樺楠公司重新議約；倘樺楠公司另行出租租賃物時，在其與第三人約定之相同租賃條件下，燦坤公司有優先承租權。雖燦坤公司抗辯其已合法行使優先承租權，有權繼續占有使用系爭建物等語。惟樺楠公司前向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）訴請燦坤公司返還系爭建物（下稱前訴訟），經臺北地院以102年度重訴字第921號判決命燦坤公司返還，復經原法院

以103年度重上字第779號判決駁回燦坤公司之上訴確定。而燦坤公司是否合法行使優先承租權，為兩造於前訴訟之重要爭點，經前訴訟確定判決認定燦坤公司非依新租約相同條件行使優先承租權，難認其有權繼續占有系爭建物。燦坤公司於本件訴訟所提出之訴訟資料，尚不能推翻前訴訟確定判決就上開爭點所為判斷，且該判斷無顯然違背法令之處，堪認於本件發生爭點效，燦坤公司不得再以其已合法行使優先承租權為由，抗辯其有權占有系爭建物。兩造租約第9條第2項後段約定：燦坤公司未依約於租賃期滿交還房屋時，應賠償樺楠公司之損失。燦坤公司既不能證明其於租期屆滿後有占有系爭建物之正當權源，則樺楠公司請求燦坤公司賠償損害，洵屬有據。樺楠公司自承其與小天公司簽立新租約時，系爭第3、4層建物遭第三人無權占有中，參酌系爭第3、4層建物外牆自102年8月23日起至104年6月6 日止懸掛系爭抗議布條，堪認樺楠公司至遲於102年8月23日已可將系爭第3、4層建物交付小天公司占有使用，然因燦坤公司仍占有系爭建物，致樺楠公司無法將新租約建物交付予小天公司占有；又樺楠公司自 102年2月15日起至104年6月6日止，以每月租金30萬元將停車場出租予訴外人益彩國際股份有限公司（下稱益彩公司），可徵樺楠公司無法將停車場交付小天公司占有使用，與燦坤公司占有系爭建物無涉。是樺楠公司因燦坤公司遲延搬遷所受損害應僅限於系爭建物及第3、4層建物（面積合計4708.48 平方公尺）之租金差額，不包含停車場在內。另樺楠公司以月租240 萬元將新租約建物（面積合計6321.08 平方公尺）出租予小天公司，每平方公尺租金為380元；燦坤公司以月租104萬1863元承租系爭建物（面積合計2081.91平方公尺），每平方公尺租金為500元，應以前者作為計算租金差額之基準。準此計算上開4708.48 平方公尺之租金差額為每月178萬9222 元，扣除停車場租金及燦坤公司已付金額，樺楠公司得請求之租金差額損害為每月74萬7359元。又依新租約第2條、第14條約定，小天公司於起租後有4個月免付租金，是樺楠公司所受租金差額損害應自102年12月23日起至104年6月6日止如附表一乙欄編號第11至28號所示金額共計1306萬6728元。再兩

造租約第9條第2項前段約定：「乙方（即燦坤公司）…租賃期滿不交還房屋時，乙方應給付甲方（即樺楠公司）每遲一日相當於日平均租金三倍之違約金至交還為止」，此項違約金之性質屬懲罰性違約金，為兩造所不爭。燦坤公司未依約返還系爭建物，樺楠公司依該約定請求燦坤公司給付按平均日租金0.5 倍計算如附表二所示違約金共1462萬811 元，亦屬有據。又樺楠公司所請求之違約金顯低於兩造約定，燦坤公司復未證明該違約金之約定有何過高情事，自無從酌減。兩造租約因租期屆滿而消滅，燦坤公司已於104年6月6 日騰空返還系爭建物，則燦坤公司依兩造租約第4條約定，得請求樺楠公司返還押租保證金189萬元；另燦坤公司繳納租金至104年6月14日，溢繳27萬7830元，亦得依民法第179 條規定請求樺楠公司返還。惟樺楠公司主張以上開租金差額損害債權與所負返還押租保證金、溢收租金債務抵銷，經抵銷後，燦坤公司反訴請求樺楠公司給付上開押租保證金、溢收租金即屬無據，樺楠公司則得請求燦坤公司給付如附表一丙欄編號第14至28號所示租金差額損害合計1089萬8898元，及自兩造合意之丁欄所示利息起算日起算之法定遲延利息。又邱志義係自102年8月23日起至104年6月6日止，在系爭第3、4 層建物外牆懸掛系爭抗議布條，該外牆非屬燦坤公司租用範圍，且兩造於此期間已無租賃關係存在；而系爭第3、4層建物係由小天公司自行向第三人取回，並非樺楠公司交付小天公司使用，且證人邱志義證稱：因伊與房東（即樺楠公司）簽約後，燦坤公司不搬遷，損害伊權益，伊乃請訴外人助東廣告社懸掛系爭抗議布條，伊有告知房東，惟房東未答應，亦未回覆說好等語，並有邱志義支付懸掛系爭抗議布條之請款單、報價單、助東廣告社之存摺可證，堪認懸掛系爭抗議布條之行為人為邱志義，尚不得僅憑邱志義曾事先告知樺楠公司，樺楠公司未予阻止，即認樺楠公司或其法定代理人高肇濃為共同侵權行為人。又燦坤公司所提證據均不足證明高肇濃有何執行職務而不法侵害燦坤公司，或執行公司業務違反法令，致燦坤公司受有損害，或因樺楠公司債務不履行而侵害燦坤公司人格權，是燦坤公司依民法第28條、第184條第1項、第185條第1項、第

195條第1項前段、第227條之1及公司法第23條之規定，請求樺楠公司賠償營業損失475萬8300元及商譽信用損害1000 萬元，即屬無據，應予駁回等詞，爰就本訴部分，將第一審所為樺楠公司敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命燦坤公司給付1089萬8898元本息，駁回樺楠公司其餘上訴，另就樺楠公司追加之訴，判命燦坤公司給付違約金1462萬811 元本息；就反訴部分，將第一審所為命樺楠公司給付部分廢棄，改判駁回燦坤公司在第一審之訴，並駁回燦坤公司之上訴及追加之訴。

關於廢棄發回部分（即樺楠公司本訴請求租金差額損害2511萬3118元、違約金1462萬811 元本息部分；及燦坤公司反訴請求押租保證金189萬元、溢繳租金27萬7830元本息部分）：

惟查樺楠公司與小天公司簽立新租約時，系爭第3、4層建物遭第三人占有中，原審雖以小天公司之法定代理人邱志義自102年8月23日起在該建物外牆懸掛系爭抗議布條為據，認樺楠公司已取回系爭第3、4層建物，但邱志義於該建物外牆懸掛系爭抗議布條，與樺楠公司取回系爭第3、4層建物，係屬二事；而樺楠公司如尚未取回系爭第3、4層建物，縱燦坤公司返還系爭建物，樺楠公司似仍無法將新租約建物全部交付小天公司使用，而得依新租約收取租金。則樺楠公司究於何時取回系爭第3、4層建物？其於取回該建物後，有否先交付小天公司使用？攸關樺楠公司自何時因燦坤公司未返還系爭建物，致無法履行新租約而受有租金差額損害及其損害額若干，自應予以究明。乃原審未詳查審認，遽謂樺楠公司至遲於102年8月23日可將系爭第3、4層建物交付小天公司使用，而自同年12月23日起受有租金差額損害，自有可議。又原審認定燦坤公司得請求樺楠公司返還押租保證金189 萬元及溢繳租金27萬7830元，經樺楠公司以其對燦坤公司之租金差額損害債權抵銷後，燦坤公司已無餘額可得請求，因而駁回燦坤公司此部分請求。惟樺楠公司得否請求燦坤公司賠償租金差額及其金額若干，既尚待事實審調查審認，則原判決關於駁回燦坤公司上開請求部分，自應予以廢棄。再按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252 條規定減至相當之數額。而懲罰性違約

金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷。查兩造租約約定燦坤公司有優先承租權，燦坤公司似因誤認其已合法行使優先承租權，始未於系爭協議所定租期屆滿時搬遷，且仍依兩造租約所定租金按月繳款予樺楠公司，並於前訴訟判決確定後隨即遷讓返還系爭建物，樺楠公司亦請求燦坤公司賠償因遲延遷讓房屋所受損害，則審酌燦坤公司違約之情狀，其抗辯樺楠公司請求之懲罰性違約金過高，是否全無足採？亦非無再予研求之餘地。原審未遑細究，就此部分為不利燦坤公司之認定，並嫌疏略。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開各該部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

關於駁回燦坤公司其他上訴部分（即請求樺楠公司賠償營業損失475萬8300元及商譽信用損害1000萬元部分）：

原審認定邱志義於系爭第3、4層建物外牆懸掛系爭抗議布條，依燦坤公司所提證據均不足證明樺楠公司或其法定代理人高肇濃有與邱志義為共同侵權行為，則燦坤公司依民法第28條、第184 條第1項、第185條第1項、第195條第1項前段、第227條之1 及公司法第23條之規定，請求樺楠公司賠償營業損失及商譽信用損害，為無理由，不應准許。爰維持第一審就此部分所為燦坤公司敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法並無不合。燦坤公司上訴論旨，復執陳詞，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件樺楠公司之上訴為有理由；燦坤公司之上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第 478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　11　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　袁　靜　文

法官　蘇　芹　英

法官　周　舒　雁

法官　彭　昭　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　19　　日