

最高法院民事判決

108年度台上字第191號

上訴人 錢櫃企業股份有限公司

法定代理人 練台生

訴訟代理人 高明哲律師

林菊芳律師

參加人 劉英

上訴人 永安觀光事業股份有限公司

法定代理人 陳昱如

訴訟代理人 陳伯英律師

張玲綺律師

黃捷琳律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，兩造對於中華民國107年9月28日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度重上更(二)字第137號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人錢櫃企業股份有限公司（下稱錢櫃公司）主張：兩造於民國87年10月14日簽訂房屋租賃契約書，約定伊向上訴人永安觀光事業股份有限公司（下稱永安公司）承租坐落臺北市○○路○○段○○○號之地下1層、地上10層建築物1棟（下稱系爭建物）。嗣兩造於88年4月13日合意變更租賃期間為自同年5月11日起至96年5月10日止，並更新租賃契約書（下稱系爭租約）及辦理公證，並簽立三次租賃補充協議書。伊承租後為經營所需，將系爭建物屋頂平台出租予電信業者架設基地平台，永安公司於96年5月4日以伊違約轉租為由通知終止租約，顯為權利濫用。又永安公司同意伊以拆除經營視聽歌唱業所為相關裝潢設備（下稱視聽歌唱設施）之狀態返還，伊已拆除並以粗胚狀態騰空返還，詎兩造於同年20日會勘時，永安公司以伊未回復原狀至出租前附有隔間、衛浴、裝潢之狀態為由，拒絕受領。伊乃函請永安公司於3日內受領，否則拋棄對系爭建物之占有，伊無遲延返還系爭建物。詎

01 永安公司以伊遲延返還系爭建物，應依系爭租約第 10 條第 3 款約
02 定給付按租金 3 倍計算之違約金新臺幣（下同）3 億 7,885 萬 0,500
03 元（下稱系爭逾期違約金），並執前述公證書為執行名義，聲請
04 強制執行，即屬無據，縱認伊應給付逾期違約金，亦應按未稅租
05 金金額計算，系爭逾期違約金亦過高等情，爰求為確認永安公司
06 對伊之系爭逾期違約金債權不存在之判決。對於永安公司反訴則
07 以：伊並未遲延返還系爭建物，縱認伊應給付逾期違約金，亦應
08 按未稅租金金額計算，系爭逾期違約金亦過高等語，資為抗辯（
09 未繫屬本院者，不予贅述）。

10 上訴人永安公司則以：伊交付錢櫃公司之系爭建物本含有旅館業
11 設備，錢櫃公司返還時自應回復，乃其僅將視聽歌唱設施拆除，
12 未復原經切割之樓地板等房屋結構元件，亦未回復至可立即供經
13 營旅館業之狀態，迄 99 年 11 月 25 日前，系爭建物仍為錢櫃公司占
14 有管領中。兩造間另案臺灣高等法院 98 年度重上更（一）字第 100 號
15 請求返還保證金事件（下稱第 100 號事件），於確定判決理由中
16 認錢櫃公司未完成回復原狀之義務，錢櫃公司不得再行爭執等語
17 ，資為抗辯。並反訴主張：錢櫃公司於 96 年 5 月 20 日未將租賃物
18 回復至伊出租時交付之原狀，迨 99 年 11 月 25 日始返還，應給付系
19 爭逾期違約金，爰依系爭租約第 10 條第 3 款約定，求為命錢櫃公
20 司如數給付及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算加計法定遲延利息
21 之判決。

22 原審將第一審所為錢櫃公司敗訴部分之判決一部予以廢棄，改判
23 確認永安公司對錢櫃公司系爭逾期違約金逾 2 億元部分不存在，
24 並駁回永安公司該部分在第一審之反訴，暨駁回錢櫃公司其他上
25 訴及永安公司之上訴，無非以：錢櫃公司未取得永安公司同意，
26 違約轉租系爭建物一部，依系爭租約第 5 條第 4 款、第 9 條第 1 款約
27 定，永安公司終止系爭租約屬正當權利行使，並未違反誠信或權
28 利濫用。依錢櫃公司當時負責人即參加人劉英、原任錢櫃公司工
29 程總監溫凱獻、工程師陳思銘證述，永安公司於 87 年 11 月 5 日、
30 同年 10 月 10 日即點交系爭建物予錢櫃公司，點交前，永安公司曾委
31 託中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）就系爭建物現況

01 予以鑑定，並於交屋前6日即同年10月30日拍攝原狀照片，作成
02 鑑定報告書（下稱系爭鑑定書）。前開照片有關係系爭建物內部隔
03 間、天花板、地板、電梯等硬體設備狀態，可為永安公司交付時
04 原狀之佐證。系爭租約第5條、第8條、第10條第1款、第11條第2
05 款約定，可知永安公司已預見錢櫃公司使用系爭建物方式，與原
06 經營旅館方式不同，系爭租約終止後，除經永安公司同意錢櫃公
07 司就自費改裝部分之固定設施，得不予拆除而歸永安公司所有外
08 ，永安公司均得要求錢櫃公司拆除其改裝部分之固定設施，回復
09 租賃物原狀後返還，且應以保持正常使用安全之狀態返還電梯及
10 發電機，可徵錢櫃公司於租約終止後交還系爭建物時，雖無庸回
11 復至永安公司原經營旅館設備一應俱全之狀態，惟仍需使該建物
12 係具備交付時前述內部隔間、天花板、地板、有永安公司原交付
13 之電梯及發電機，且該電梯及發電機仍保持可正常安全使用狀態
14 ，及就所切割之地板及結構體予以回復原狀（下稱應有回復原狀
15 狀態），方足認為其返還租賃物已合乎債務本旨。系爭租約數次
16 變動，除租期及租金外，其餘內容與原87年10月14日所簽租約相
17 同，足見經公證之系爭租約，與87年10月14日成立之租賃契約間
18 具債之同一性，錢櫃公司所取得系爭建物之原狀如何？自應以永
19 安公司87年間交付系爭建物時之狀態為準，非以88年公證租約時
20 之粗胚狀態為據。依證人即時任永安公司總經理許金榮、錢櫃公
21 司法務長呂嘉正證述，可見許金榮、呂嘉正並未就錢櫃公司是否
22 僅需返還無隔間之水泥粗胚建物，亦無須負損害賠償責任乙事，
23 達成合意。兩造約定96年5月20日點交，依證人溫凱獻、許金榮
24 及該日會勘照片，足認錢櫃公司在該日提出給付之前，已將其經
25 營設備拆除，系爭建物呈現無隔間之粗胚建物狀態，明顯不具生
26 產力；雖錢櫃公司就其切割之地板及結構物予以施工填補，及保
27 留永安公司交付之部分電梯設備，惟於該日會勘時，錢櫃公司就
28 所切割之房屋結構體（樓板、剪力牆外牆及穿牆部分）仍在回復
29 作業中，未達應負回復原狀狀態，並未依債務本旨提出給付，不
30 生提出之效力。永安公司並無受領遲延，錢櫃公司逕為拋棄占有
31 之意思表示，與民法第241條規定未合，不得據此主張免除其返

還系爭建物之義務。永安公司於96年5月21、23日、同年6月11日發函催告錢櫃公司回復原狀返還系爭建物，錢櫃公司於99年11月25日始返還系爭建物予永安公司，堪認錢櫃公司自96年5月21日至99年11月25日有遲延返還租賃物情事。又系爭租約第10條雖約定：「租賃物之返還及遲延處罰」，惟條文所稱違約金並未明定為懲罰性質之違約金，與兩造簽立第三次補充協議書第3條明定係懲罰性違約金性質有別，核屬賠償總額預定性質之違約金。永安公司固得依系爭租約第10條第3款約定，請求錢櫃公司就其遲延日數按照月租金3倍支付逾期違約金，惟該違約金約定過高，審酌永安公司因錢櫃公司遲延返還系爭建物，依終止租約前每月租金299萬2,500元（含稅）計算，受有租金收益1億2,618萬3,750元之損害，錢櫃公司實收資本額達13億6,500萬元，具相當經濟能力與社會地位，議約能力高於一般民眾，兩造約定逾期違約金之計算標準，法院應予適度尊重，並遲延期間、及現今社會實況等一切情狀，認為系爭逾期違約金約定過高，宜酌減至按月租金之約1.59倍即合計2億元為適當。永安公司主張其因錢櫃公司遲延返還系爭建物，而支出回復原狀費用，非因錢櫃公司給付遲延所致損害，尚難列為審酌違約金約定是否過高之參考。另永安公司因兩造第100號事件訴訟爭執中，未即向錢櫃公司要求返還系爭建物，於第100號確定判決認定其終止系爭租約係屬有據後，始催告錢櫃公司返還並受領，難認有何過失，系爭租約第10條第3款與第11條第2款約定之違約金請求權，係針對不同違約事由，永安公司本件反訴請求與第11條第2款所約定3,000萬元違約金無涉，從而，錢櫃公司本訴請求確認永安公司系爭逾期違約金債權逾2億元部分不存在，即應予准許，其逾此部分之請求，則不應准許；永安公司反訴請求錢櫃公司給付違約金2億元本息，應予准許，其逾此部分反訴之請求，於法無據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按解釋契約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則。系爭租約第11條第2款約定：「乙方（指錢櫃公司）中途退租或因違約被

01 終止租約時，……並恢復租賃物之原狀（含乙方因營業需要而切
02 割之地板及結構體一如乙方所提供之圖說）」（見一審卷一第19
03 頁反面），該所謂「租賃物之原狀」究何所指？永安公司主張係
04 指「房屋可使用、每層樓均有隔間、內均有固定設備（包括衛
05 浴設備）之堪用有生產力狀態」（見原判決第5頁），錢櫃公司
06 則主張係指「將經營視聽歌唱營業所為相關裝潢設備拆除後之狀
07 態」（見原判決第3頁），兩造就應返還系爭建物之原狀解讀既
08 有不同，自應依上述契約解釋原則，探求真意之所在。原審先則
09 謂錢櫃公司於契約終止後交還系爭建物「無庸回復至永安公司原
10 經營旅館之旅館隔間及衛浴、水電管線設備一應俱全之狀態」，
11 繼又謂「仍需使該建物係具備前述內部隔間（指永安公司於交付
12 系爭建物予錢櫃公司前委託建築技術學會就系爭建物內部隔間裝
13 潢及設備鑑定時所拍照之隔間）……狀態」（見原判決第12、13
14 頁），理由前後不無矛盾，且「旅館內部隔間」之原狀與「鑑定
15 時所拍照之隔間」之原狀有無不同，亦有未明。而出租人應以合
16 於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存
17 續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明
18 文。查系爭租約前言約定：「乙方（指錢櫃公司）向甲方（指永
19 安公司）承租後開房屋供作視聽歌唱營業之用」、第5條第1款約
20 定：「本租賃物係供乙方作為經營視聽歌唱營業之用……」、同
21 條第3款約定：「為配合乙方經營視聽歌唱事業，甲方同意乙方
22 經專業人士設計施工下，將租賃物內原有設施改裝或拆除，但不
23 得損及原建築物樑柱及結構體之安全，所需費用由乙方負擔」、
24 第10條第1款約定：「本約終止或期滿未續約時，乙方應於十日
25 內將租賃物連同原有附帶設備及第八條約定（指系爭建物內甲方
26 現有之電梯、發電機、抽水馬達、排水馬達、供電設備、空調主
27 機、冷卻水塔及其他生財、安全設備等）返還與甲方，乙方自費
28 改裝部分之固定設施，得不予拆除歸甲方所有。但甲方亦得要求
29 乙方拆除回復租賃物原狀。」（見一審卷一第15頁、第17頁正反
30 面、第18頁反面、第19頁），且永安公司原係於系爭建物經營旅
31 館業，其將系爭建物出租予錢櫃公司前，已預告將資遣員工（見

原審卷一第327至349頁同意書），原訂租期自88年5月11日起至98年5月10日止共計10年（系爭租約第2條，見一審卷一第15頁），而兩造87年簽立租約前，系爭鑑定書尚未完成，系爭鑑定書於88年2月5日作成（見一審卷三第138頁），亦未附於同年4月13日公證之系爭租約中，考量永安公司已資遣其經營觀光飯店之員工，兩造約定由錢櫃公司自費將系爭建物原來旅館隔間等拆除以符合錢櫃公司經營視聽歌唱事業所需，該自費改裝之固定設備得不予拆除等事實、契約目的，錢櫃公司主張其於租約終止後回復系爭建物之原狀為將經營視聽歌唱事業所為相關裝潢設備拆除後之狀態，是否毫無可採？非無進一步推求餘地。原審未遑依前述解釋原則詳為推論兩造契約真意，遽為不利錢櫃公司之認定，未免速斷。其次加值型及非加值型營業稅，乃屬預期可以轉嫁的租稅，屬銷售貨物或勞務之營業人得向買受人轉收之租稅，其性質尚非營業人之收益，惟原審以終止租約前每月租金含5%營業稅之29萬2,500元計算永安公司因遲延返還系爭建物受有租金收益之損害，其基準是否允當？亦不無再行斟酌之餘地。錢櫃公司亦抗辯不應以含稅之月租金計算永安公司所受損害（見原審卷二第235頁），原審就此重要攻擊防禦方法亦未為說明，並有判決不備理由之違誤。則錢櫃公司返還系爭建物之原狀究係何指？已於何時依債務本旨返還？如有逾期，其違約金應如何酌定？攸關錢櫃公司本訴及永安公司反訴裁判之結果，上開事實既尚有未明，本院無從為法律上判斷。兩造上訴論旨，各自指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄，非無理由。

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

中 華 民 國 108 年 10 月 31 日

最高法院民事第八庭

審判長法官鄭傑夫

法官盧彥如

法官吳麗惠

法官林麗玲

01 法官 黃 莉 雲
02 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
03 書 記 官
04 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日