最高法院民事判決

109年度台上字第1795號

上　　訴　　人　高志明
訴訟代理人　鄭曄祺律師
複代理人　陳展穎律師
訴訟代理人　郭睦萱律師
複代理人　湯惟揚律師
上　　訴　　人　士弘電腦股份有限公司
兼特別代理人　陳國輝
被上訴人　交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所
法定代理人　余昭慶
訴訟代理人　呂瑞貞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年1月16日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第878號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人對命其連帶給付新臺幣三千三百七十一元及自民國一〇五年五月十五日起至返還房屋日止按日計付賠償金之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人之法定代理人已變更為余昭慶，有交通部臺灣鐵路管理局函可稽，茲據其聲明承受為被上訴人之法定代理人續行訴訟，核無不合，先予敘明。

本件上訴人高志明不服原判決關於駁回對命其與第一審共同被告士弘電腦股份有限公司（下稱士弘公司）、陳國輝連帶給付新臺幣（下同） 3,371元及自民國105年5月15日起至返還房屋日止按日連帶給付 7,348元上訴之判決，提起第三審上訴，並提出非基於個人關係之抗辯，經認有理由，其訴訟標的對於共同訴訟之各人即屬必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴效力及於未提起上訴之士弘公司、陳國輝，爰併列其為上訴人，先予敘明。

本件被上訴人主張：伊於97年 4月11日就原判決附表（下稱附表）所示房屋及其坐落基地與士弘公司簽訂合約案號R36097JLY010015房地租賃契約（下稱97年租約，原判決誤載合約案號為C36100JLY010091），約定租金每月10萬0,200元，租期自同年7月10日起至 102年7月9日止。伊於102年6月11日與士弘公司簽訂協議書（下稱系爭協議書，與97年租約合稱系爭租約），約定續租期間自同年 7月10日起至105年7月9日止，租金每月11萬0,220元，並由上訴人高志明及陳國輝擔任系爭協議書連帶保證人，系爭租約均經公證。詎士弘公司於租賃期間違約將附表編號一、二所示房屋轉租予第一審共同被告郭柏伸即奇逸空間設計工作室（下稱奇逸工作室）、中百娛樂國際有限公司（下稱中百公司），伊已依97年租約第14條第6款及系爭協議書第3條約定於104年7月15日終止租約。惟士弘公司未遷讓返還附表所示房屋（下稱系爭房屋），依97年租約第20條、系爭協議書第 3條約定，士弘公司、陳國輝、高志明（下稱高志明等3人）應按日連帶給付逾期賠償金7,348元，經與士弘公司溢繳租金、被上訴人應返還之履約保證金、質設保證金、火險保證金抵銷，暨扣除被上訴人經假執行程序取回附表編號一房屋後出租可收取之租金，奇逸工作室及中百公司因與被上訴人成立訴訟上和解所給付之款項後，依上開約定，求為命高志明等3人給付3,371元及自105年5月15日起至返還系爭房屋日止按日連帶給付 7,348元之判決（被上訴人原起訴請求高志明等3人給付5,774元及自104年8月13日起至返還系爭房屋日止按日連帶給付 7,348元，經第一審為被上訴人全部勝訴之判決，高志明等3人提起第二審上訴，原審將第一審所為命高志明等3人連帶給付超過 3,371元（原審認被上訴人就此部分亦係請求連帶給付，尚有違誤，詳如後述）及自105年5月15日起至返還系爭房屋日止按日連帶給付 7,348元部分廢棄，改判駁回被上訴人第一審之訴，駁回上訴人其餘上訴，被上訴人就上開敗訴部分未聲明不服。另被上訴人聲明請求士弘公司遷讓返還系爭房屋；奇逸工作室、中百公司分別騰空交還附表編號一、二所示房屋及給付不當得利部分，業經原審判決被上訴人勝訴確定）。

上訴人則以：高志明係基於士弘公司監察人身分為保證人，嗣已辭任，依民法第753條之1規定，不負保證責任。士弘公司未違法轉租，被上訴人終止租約不合法。士弘公司於租期屆滿後之 105年 8月29日通知被上訴人點交系爭房屋，被上訴人拒絕點收，士弘公司自不負遲延責任。系爭租約所定逾期賠償金屬違約金性質，顯屬過高，應予酌減。另就被上訴人應返還伊已給付之⑴ 104年7月9日至105年7月9日租金計108萬0,867元 ⑵履約保證金、質設保證金及火險保證金計108萬9,194元，與本件逾期賠償金抵銷等語，資為抗辯。

原審駁回上訴人對命其連帶給付 3,371元及自105年5月15日起至返還房屋日止按日計付賠償金之上訴，無非以：被上訴人與士弘公司簽訂97年租約，約定租金每月10萬0,200元，租期自同年7月10日起至 102年7月9日止；雙方於102年6月11日簽訂系爭協議書，約定續租期間自同年7月10日起至105年7月9日止，租金每月11萬0,220元，系爭租約均經公證。97年租約第14條第6款約定倘士弘公司將租賃標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人及由他人頂替使用者，被上訴人得隨時終止租約；系爭協議書第 3條約定除租金、租期、保證金外，其餘續租約定仍依97年租約。士弘公司違約將附表編號一、二所示房屋分別轉租予奇逸工作室及中百公司，被上訴人依系爭租約第14條第 6款約定，於104年7月15日終止租約，自屬合法。士弘公司依系爭租約第19條約定，應於同年月22日前遷讓系爭房屋。士弘公司經被上訴人依第一審命士弘公司遷讓交還系爭房屋之判決聲請假執行，於106年12月7日點交附表編號二及編號六之B室房屋，於107年2月1日點交附表編號一、五所示房屋，於同年3月1日（原判決誤載為同年4月2日）點交附表編號六之A、C室。至附表編號三、四房屋現非由士弘公司占有。士弘公司所發105年8月29日存證信函係表明依租期屆滿而交還系爭房屋，與系爭租約係經終止乙節已有不符，況其經被上訴人詢問確切點交日期，亦拒不答覆，參以陳國輝於 106年5月9日與訴外人許晉昇締約出租附表編號三房屋，足徵士弘公司於105年8月29日所為通知，非依債之本旨提出給付，自

不得執此卸免遲延責任。97年租約第19條約定士弘公司未依約返還系爭房屋時，應按日以每月租金1/30之 2倍作為逾期賠償金，依續租後之月租11萬0,220元計算，士弘公司應自104年7月23 日起至返還系爭房屋日止按日給付逾期賠償金 7,348元。該逾期賠償金雖屬損害賠償總額預定性質之違約金，惟被上訴人因士弘公司遲延返還系爭房屋除受有不能出租之利益損失外，尚須付出額外人事、訴訟等成本，且附表編號一、二、五、六房屋係經假執行強制執行程序所為點交，自不得僅因前開點交而酌減逾期賠償金。又高志明、陳國輝為系爭協議書之連帶保證人，應與士弘公司就上開逾期賠償金負連帶給付責任。而97年租約、系爭協議書、公證書、對保報告單，均無以董事或監察人為連帶保證人之記載，被上訴人之標租須知第30條亦僅要求信用良好之人為連帶保證人，則高志明以其係基於士弘公司監察人身分為保證人，現已辭任，依民法第753條之1規定不負保證責任云云，即無可取。依上開標準計算，高志明等 3人自104年7月23日至105年5月14日應連帶給付被上訴人之逾期賠償金為218萬2,356元，經㈠與①士弘公司溢繳租金88萬1,760元，②被上訴人於另案合約（C36100JLY010091）應返還之履約保證金、質設保證金、火險保證金計14萬8,534元， ③被上訴人就系爭租約返還質設保證金、火災保證金計61萬元抵銷；㈡扣除被上訴人經假執行程序取回附表編號一房屋後出租可收取之租金8萬2,126元，及奇逸工作室及中百公司因與被上訴人成立訴訟上和解，分別給付之26萬0,196元、19萬6,369元後，高志明等3人應連帶給付3,371元。至系爭租約之履約保證金33萬0,660 元，業經被上訴人依97年租約第27條約定予以沒收，上訴人無從據以抵銷。從而，被上訴人依系爭租約請求高志明等3人連帶給付3,371元及自105年5月15日起至返還系爭房屋日止按日給付7,348元，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第 252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；倘違約金係損害賠償總

額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。依97年租約第20條及系爭協議書第2條、第3條約定，士弘公司於逾期期間，應按日以每月租金1/30之2倍即7,348元計付逾期賠償金（一審卷一第16、27頁）。該逾期賠償金為損害賠償總額預定性質之違約金；附表編號二及編號六之B室房屋，附表編號一、五所示房屋，編號六之A、C室，已分別於106年12月7日、107年2月1日、同年3月1日經假執行程序交還被上訴人，乃原審確定之事實。則被上訴人於士弘公司交還上開房屋後，是否仍因無法使用受有全額損害？原審未參酌上開交還情事，衡量上訴人實際上所受之積極損害及消極損害，用以判斷違約金是否過高，僅以上開房屋係經假執行程序點交，非終局執行為由，認無酌減必要，已難謂洽。況原審亦認被上訴人於取回附表編號一房屋後因另行出租致其受損害減少，而將其可收取之租金自逾期賠償金扣除，則原審以前開房屋之交還僅屬假執行而認無酌減必要，亦有理由矛盾之違法。次查，第一審判決係依被上訴人聲明，判命高志明等 3人給付5,774元及自104年8月13日起至返還系爭房屋日止按日連帶給付7,348元。是被上訴人就5,774元部分，並非請求高志明等3人連帶給付，乃原判決駁回上訴人對命其連帶給付 3,371元及自105年5月15日起至返還房屋日止按日計付賠償金之上訴，即有違誤。上訴論旨，指摘原判決為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　3　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　盧　彥　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　109　年　9　月　15　日