

最高法院民事判決

110年度台上字第1406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109年8月11日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更三字第169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

一、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，約定伊向對造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98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，嗣就租期及租金之調整簽立3次租賃補充協議書，依第3次補充協議書約定，租金為每月新臺幣（下同）285萬元，含稅為299萬2,500元，租期則至96年5月10日止。詎永安公司於96年5月4日以伊違約轉租屋頂平臺予電信業者架設基地臺為由，終止系爭租約。伊依約將系爭建物回復原狀，永安公司於同年月20日竟以伊未回復原狀至出租前旅館隔間、固定設備（含衛浴設備）、裝潢等堪用且具生產力之狀態為由，拒絕受領。伊於同年月21日函

01 請永安公司於3日內受領，否則拋棄對系爭建物之占有，伊
02 無遲延返還系爭建物，永安公司不得依系爭租約第10條第3
03 項約定請求伊給付按租金3倍計算之違約金3億7,885萬0,500
04 元（下稱系爭逾期違約金）。縱認伊應給付逾期違約金，係
05 屬賠償總額預定性違約金之性質，亦應按未稅租金金額計算
06 ，且系爭逾期違約金顯屬過高等情，爰求為確認永安公司對
07 伊之系爭逾期違約金債權不存在之判決（未繫屬本院者，不
08 予贅述）。

09 二、對造上訴人永安公司則以：伊交付錢櫃公司之系爭建物含有
10 旅館設施，錢櫃公司返還時自應回復，乃其僅將視聽歌唱設
11 施拆除成水泥粗胚狀態，未復原經切割之樓地板等房屋結構
12 元件，亦未回復至可立即供經營旅館業之狀態，迨99年11月
13 25日前，系爭建物仍為錢櫃公司占有管領。兩造間另案臺灣
14 高等法院98年度重上更(一)字第100號請求返還保證金事件（
15 下稱第100號事件），於確定判決理由認定錢櫃公司未完成
16 回復原狀之義務，已生爭點效，錢櫃公司不得再行爭執等語
17 ，資為抗辯。並於第一審提起反訴，主張：錢櫃公司於兩造
18 約定之點交日96年5月20日未將租賃物回復至伊出租時交付
19 之原狀，迨99年11月25日始返還，應給付系爭逾期違約金，
20 係屬懲罰性違約金之性質，並未過高，爰依系爭租約第10條
21 第3項約定，求為命錢櫃公司如數給付，並加計自反訴起訴
22 狀繕本送達翌日即100年9月6日起算法定遲延利息之判決。

23 三、原審將第一審所為錢櫃公司敗訴部分之判決一部廢棄，改判
24 確認永安公司對錢櫃公司逾期違約金1億2,000萬元部分不存
25 在，並駁回永安公司該部分在第一審之反訴，暨駁回錢櫃公
26 司其他上訴及永安公司之上訴，無非以：依系爭租約第11條
27 第2項、第10條第1項、第8條約定錢櫃公司於租約終止時之
28 回復原狀內容，並未提及固有裝潢，亦無約定永安公司所主
29 張之「每層樓均有隔間、固定設備（包括衛浴設備）及裝潢
30 之堪用且具生產力之狀態」；且永安公司於96年5月20日會
31 勘翌日寄發存證信函僅指明錢櫃公司未回復系爭建物之結構

01 元件如樓板、牆壁等部分，並無指出錢櫃公司有何固有設備
02 或固有裝潢未予返還或回復，難認兩造有約定錢櫃公司應回
03 復原狀至原有旅館設施之狀態。永安公司雖提出其委請中華
04 民國建築技術學會（下稱建築技術學會）作成系爭建物於87
05 年10月間內部固定裝潢及設備之鑑定報告（下稱88年鑑定報
06 告），惟該鑑定報告係永安公司一方提出申請，鑑定單位進
07 行現場會勘未通知錢櫃公司派員到場，且兩造從未將該鑑定
08 報告或附件之系爭建物平面現況示意圖、工程明細表、裝潢
09 現況照片作為系爭租約之附件，尚難僅憑證人即永安公司總
10 經理許金榮之證述逕認88年鑑定報告經兩造合意成為系爭租
11 約之內容。參以兩造於93年10月22日簽訂第3次補充協議書
12 時，於第3條特別約定錢櫃公司應將為保護機電設備而設置
13 於系爭建物頂樓之遮雨棚回復原狀如附圖，然無明訂系爭建
14 物全棟如何回復原狀之具體內容；且依系爭租約第10條約定
15 錢櫃公司進行回復原狀工程之時間僅10日，不足以將系爭建
16 物回復為原有旅館隔間及設備一應俱全之狀態，益徵兩造並
17 未合意錢櫃公司應依88年鑑定報告回復原狀。再觀諸系爭租
18 約前言、第5條第1項、第3項明載供作視聽歌唱營業之用，
19 及永安公司於87年10月、11月間陸續資遣其原經營旅館業之
20 員工，可見永安公司簽約時知悉錢櫃公司承租系爭建物係為
21 視聽歌唱營業之用，並同意錢櫃公司得變更或拆除系爭建物
22 內原有旅館設施；佐以兩造約定租賃期間長達10年，顯難認
23 兩造訂約時有再回復為原有旅館隔間、設備之認識與目的。
24 至錢櫃公司96年4月25日函、第100號事件所提書狀係在否認
25 其違法轉租及須回復原有旅館設施之防禦性陳述，並非出於
26 自認之意思；且兩造於本件再提出諸多新訴訟資料，已足以
27 推翻第100號事件確定判決關於錢櫃公司所應回復狀態之判
28 斷。兩造就系爭租約第10條、第11條所約定系爭租約終止後
29 回復系爭建物原狀之真意，應指錢櫃公司將永安公司交付之
30 設備保持正常安全使用狀態返還，及回復系爭建物之地板及
31 結構體至安全堪用之狀態，即符合民法第455條及第431條第

2 項規定，無須回復永安公司原有旅館設施一應俱全得立即經營旅館業之狀態。惟錢櫃公司承租系爭建物後，將1、2樓間之樓板打掉作成挑高，貫通各層樓板，增加1部電梯及數部傳菜梯，而切割系爭建物之地板及結構體；兩造於96年5月20日會勘時，系爭建物之地板及牆壁均為水泥粗胚狀態，切割穿孔部分未全部復原修補填平，僅鋪設木棧板，嗣建築技術學會於100年6月14日派員會勘，就系爭建物之樑穿孔、復原版進行混凝土鑽心抗壓強度試驗結果，其抗壓強度偏低，且各樓層版開口復原周邊與既有版相連交界處及版鑽孔復原處，均有以海綿、發泡劑、紙袋等異物填塞之情形，有影響結構安全之虞，並作成鑑定報告書（下稱100年鑑定報告），可證錢櫃公司未依系爭租約第11條第2項約定將系爭建物之地板及結構體回復至結構安全狀態。錢櫃公司96年5月21日函文及所附瑕疵修補改善前後照片，無從確認結構切割穿孔部分已全數修補完成；而普丞土木結構技師事務所之結構計算書（下稱系爭結構計算書）及所附圖說，為錢櫃公司進行復原工程前所製作，不能證明已回復地板及結構體至安全狀態。錢櫃公司於兩造上述會勘日既未依債務本旨提出給付，不生提出之效力，永安公司自得拒絕受領，並無受領遲延，錢櫃公司逕以存證信函對永安公司表示拋棄占有，與民法第241條之規定不合，不得據此免除其返還系爭建物之義務。兩造於99年11月25日在公證人見證下，由錢櫃公司將系爭建物之鑰匙交付永安公司，堪認錢櫃公司自96年5月21日至99年11月25日遲延返還系爭建物。又永安公司依系爭租約收取違約金，仍屬銷售額，應併入租金收入開立統一發票課徵營業稅。兩造簽訂第3次補充協議書第2條關於由錢櫃公司負擔租金營業稅之約定，應認系爭逾期違約金之營業稅亦應併同轉嫁由錢櫃公司負擔，故應以含營業稅5%即每月299萬2,500元之租金金額計算系爭逾期違約金。審酌永安公司因錢櫃公司遲延返還系爭建物所受相當於租金收益之損害為1億2,618萬3,750元，且在一般客觀情況下按月尚有285萬元

存款可獲取利息；惟96年間全球金融海嘯，景氣低迷，難認永安公司如期收回系爭建物另行轉租或自營旅館業之預期獲利可高達上開租金收益之3倍。而錢櫃公司應負之回復原狀義務，包括拆除其增設之視聽歌唱設施及回復系爭建物之地板及結構體至安全堪用之狀態，除已進行裝潢拆除、撤場鐵工工程、結構安全計算書等項，支出費用358萬2,500元外，另就尚未完成之地板及結構體復原工程，須再支出工程款685萬3,734元修補至安全狀態，永安公司因錢櫃公司一部履行而受有利益等一切情狀，認系爭逾期違約金之約定過高，應酌減為1億5,000萬元為適當。另永安公司反訴請求錢櫃公司給付違約金之請求權，於錢櫃公司遲延返還系爭建物即96年5月21日即已發生，法院判決酌減違約金僅影響金額之多寡，並無使遲延利息起算日延後之效力，無從自本判決確定翌日起算違約金之遲延利息。從而，錢櫃公司本訴請求確認永安公司之逾期違約金債權超過1億5,000萬元部分不存在，應予准許，逾此部分之請求，不應准許；永安公司反訴依系爭租約第10條第3項約定，請求錢櫃公司給付逾期違約金1億5,000萬元本息，應予准許，逾此部分之反訴請求，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，關於攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法令。查錢櫃公司於事實審提出系爭結構計算書，且證人即錢櫃公司工程總監溫凱獻結證稱：96年間拆除時，有依照結構技師所計算設計之材料、工法施作，伊將結構技師設計之材料、工法等施作回復原狀之資料交給永安公司審核後才施作等語（見原審重上字卷(二)第120頁背面、第166至180頁），倘非虛妄，錢櫃公司似為施作復原工程而委由結構技師製作系爭結構計算書。則能否以系爭結構計算書及所附圖說係進行復原工程前所製作，遽認錢櫃公司不能證明已回復地板及

01 結構體至安全狀態？已滋疑問。原審未說明前開證據何以不
02 足憑採，遽為錢櫃公司不利之認定，即有理由不備之違法。
03 錢櫃公司於事實審復一再主張：永安公司於99年11月25日即
04 收回系爭建物，不能以建築技術學會於100年6月14日會勘作
05 成之100年鑑定報告，據為伊96年5月間返還系爭建物時之地
06 板及結構體未回復至結構安全狀態之認定依據等語（見原審
07 更一卷第48至49頁、更二卷（一）第46頁、更三卷（一）第99至100
08 頁、第296至297頁、第475至476頁），是否全無足取？亦非
09 無進一步研求之餘地。究竟系爭結構計算書設計之工法是否
10 足以使地板及結構體回復至安全狀態？錢櫃公司有無依該設
11 計施作復原工程？其依系爭租約第11條第2項約定所應回復
12 「因營業需要而切割之地板及結構體一如乙方（指錢櫃公司
13 ）所提供之圖說」，與100年鑑定報告所指樑穿孔、復原版
14 混凝土之抗壓強度偏低，各樓層版開口復原周邊與既有版相
15 連交界處及版鑽孔復原處，有以海綿、發泡劑、紙袋等異物
16 填塞之位置是否相同？凡此俱與錢櫃公司是否遲延返還系爭
17 建物及永安公司得否請求逾期違約金之判斷，所關頗切，均
18 待釐清。次按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法
19 第252條規定減至相當之數額，惟違約金之約定是否過高，
20 則須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形
21 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
22 標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益
23 減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤
24 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
25 約定之違約金是否過高。故違約金之約定是否過高，仍須究
26 明其係賠償總額預定性違約金或懲罰性違約金，而有不同之
27 審認標準。本件永安公司就系爭逾期違約金之性質，主張係
28 屬懲罰性違約金，錢櫃公司則辯稱係屬賠償總額預定性違約
29 金，究竟何者始符雙方訂約之真意？原審未遑辨明其性質，
30 俾依上述標準為審認，遽認該違約金之約定過高，不免疏略
31 。兩造上訴論旨，各自指摘原判決不利於己部分為不當，求

01 予廢棄，均非無理由。
02 五、據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第 477
03 條第1項、第 478條第2項，判決如主文。
04 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日
05 最高法院民事第九庭
06 審判長法官 盧 彥 如
07 法官 林 麗 玲
08 法官 張 恩 賜
09 法官 汪 漢 卿
10 法官 吳 麗 惠
11 本件正本證明與原本無異
12 書 記 官
13 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日