最高法院民事判決

110年度台上字第591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　林技典
訴訟代理人　陳永昌律師
　　王寶輝律師
　　李佳翰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國109年4月21日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第104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實業股份有限公司（下稱燦坤公司）於民國93年11月2 日簽訂租約（下稱兩造租約），將所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號、000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000巷2、4、6號建物（下合稱系爭建物）出租予燦坤公司，租期自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）104萬1,863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）2所示建物（包括系爭建物，系爭第3、4 層建物及停車場，下稱新租約建物）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 日止短收租金共計2,511萬3,118元等情，依民法第179條、第184條第1 項前段規定，及於原審追加依兩造租約第9條第2項約定，民法第22

7條第1項、第231條規定，求為命燦坤公司給付2,511萬3,118 元及按附表1 甲欄所示金額自丁欄所示利息起算日加付法定遲延利息之判決。嗣於原審追加依兩造租約第9條第2項約定，求為命燦坤公司給付違約金1,462萬811元及自105年12月25 日起加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

燦坤公司則以：樺楠公司與小天公司簽立之新租約，係通謀虛偽意思表示，且樺楠公司從未通知小天公司起租，該租約不生效力，樺楠公司未受有短收租金之損害；縱認該租約有效，伊於 102年1月18 日獲悉後，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104萬1,863元予樺楠公司，無違約情事；縱認伊違約，樺楠公司請求之違約金亦屬過高等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴主張：兩造租約於104年6月6 日終止，伊於是日將系爭建物騰空返還樺楠公司，溢繳同年月7日至14日之租金共27萬7,830元，得依民法第179條規定請求樺楠公司返還，並得依兩造租約第4條約定，請求樺楠公司返還押租保證金189萬元等情，求為命樺楠公司給付216萬7,830元，及其中189萬元自104年6月14日起，其餘27萬7,830 元自104年8月13日起，加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

原審將第一審就上開本訴部分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933萬6,190元本息，駁回樺楠公司其餘上訴，就樺楠公司追加之訴，判命燦坤公司給付150 萬元本息，駁回樺楠公司其餘追加之訴；就燦坤公司反訴部分，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，駁回樺楠公司其餘上訴，係以：兩造於93年11月2 日訂立租約，燦坤公司向樺楠公司承租系爭建物，每月租金104萬1,863元（含稅），燦坤公司交付押租保證金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，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104萬1,863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樺楠公司，為兩造所不爭執。次查樺楠公

司於101年9月25日與小天公司簽立新租約，將面積合計6,321.31平方公尺之新租約建物出租予小天公司，約定起租日起第1、2年每月租金240 萬元。該租約並非樺楠公司與小天公司通謀虛偽訂立。燦坤公司以其已依兩造租約第2條第1項、第19條第1 項約定，行使優先承租權為由，自102年2月15日起繼續占用系爭建物；樺楠公司乃依民法第455條、第767條規定，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），臺北地院以102年度重訴字第921號判決命燦坤公司返還，並經原法院103年度重上字第779號判決駁回燦坤公司之上訴確定。足見兩造就系爭建物之租賃關係於102年2月14日租期屆滿時消滅，燦坤公司無權繼續占有系爭建物。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。燦坤公司自102年2月15日至104年6月6 日無權占有系爭建物，樺楠公司得依上開約定請求燦坤公司賠償損害。燦坤公司承租系爭建物之面積為2,081.91平方公尺，為兩造於更審前二審程序所不爭執，樺楠公司嗣改稱燦坤公司承租建物之面積應加計各建號共用之3450建號面積，核與兩造租約、系爭協議約定之租賃範圍不符，自不足採。系爭第3、4層建物原遭第三人占用，經樺楠公司於101年9月間取回，得一併出租予小天公司；然新租約第2 條約定起租日由樺楠公司於102年2月28日前以書面通知小天公司，而102年2月間兩造就燦坤公司是否優先承租仍協商中，嗣樺楠公司法定代理人高肇濃與小天公司法定代理人邱志義於102年5 月9日開立聯名帳戶，同日小天公司存入新租約建物之修繕費 5,000萬元。可見樺楠公司於102年5月9日始確認可將附表2編號1至6所示面積合計4708.71 平方公尺之建物（即系爭建物及系爭第3、4層建物）出租予小天公司，102年5月9 日為新租約之起租日。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），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，僅限於小天公司欲承租之系爭建物及系爭第3、4層建物之租金差額

，不包含停車場在內。樺楠公司以月租240 萬元將新租約建物出租予小天公司，每平方公尺租金為380 元，依此計算，系爭建物及系爭第3、4層建物之租金為每月178萬9,310元，扣除燦坤公司按月給付之104萬1,863元，樺楠公司得請求之租金差額損害為每月74萬7,447元。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，樺楠公司所受租金差額損害自102年9月9日起算至104年6月6日止如附表1乙欄所示共計1,567萬1,472元。樺楠公司於小天公司免付租金之4 個月期間所收受燦坤公司按月給付之租金共計416萬7,452元，為其所受利益。又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，燦坤公司得依兩造租約第4條約定，請求樺楠公司返還押租保證金189萬元；其溢繳104年6月7日至同年月14日之租金27萬7,830元，亦得依民法第179 條規定請求樺楠公司返還。燦坤公司以其對樺楠公司之上開債權共計216萬7,830元，與其對樺楠公司所負租金差額損害債務為抵銷，核無不合，抵銷後，其已無餘額可請求樺楠公司返還，樺楠公司則尚得請求燦坤公司賠償租金差額損害 933萬6,190 元。再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。兩造租約第9條第2 項前段約定：「乙方（燦坤公司）…租賃期滿不交還房屋時，乙方應給付甲方（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」，該項違約金為懲罰性質。燦坤公司未依約返還系爭建物，樺楠公司主張其得依上開約定請求燦坤公司給付按平均日租金0.5 倍計算之違約金共計1,462萬811元，固屬有據。惟審酌燦坤公司因認其已合法行使優先承租權，致未於租期屆滿時搬遷，嗣仍按月給付原定租金104萬1,863元予樺楠公司，並於前訴訟二審判決後17日即返還系爭建物，非惡意占用系爭建物，違約情狀非重；樺楠公司已請求燦坤公司賠償違約所受損害，暨社會經濟狀況等一切情狀，認上開約定之違約金，實屬過高，應酌減為150 萬元。故樺楠公司請求燦坤公司給付933萬6,190 元，及加計各按附表1丙欄所示金額自丁欄所示利息起算日起算之法定遲延利息；追加請求燦坤公司給付150萬元，及加計自105年12月25日起算之法定

遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。燦坤公司反訴請求樺楠公司給付216萬7,830元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查承租人於租賃期滿未依約返還租賃物，除有特別情事外，出租人所受之損害，通常為其在承租人無權占有期間，因不能使用該租賃物所受之損失。原審係認燦坤公司向樺楠公司承租系爭建物，未依約於租賃期滿交還，自102年2月15日至104年6月6 日無權占有系爭建物。乃未敘明燦坤公司何以須就其占有承租範圍以外之部分，對樺楠公司負損害賠償責任，遽為判決，已有可議。次查兩造就系爭建物之租期延至102年2月14日，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（包括系爭建物，系爭第3、4層建物及停車場）出租予小天公司，為原審認定之事實。而兩造租約第19條第1 項約定：「甲方（樺楠公司）如欲繼續出租標的物時。在相同租賃條件下，乙方（燦坤公司）有優先承租之權利」（見第一審卷一17頁）。似見樺楠公司明知其繼續出租系爭建物時，燦坤公司有優先承租權，而於兩造租約存續期間，將系爭建物連同非兩造租約標的之系爭第3、4層建物及停車場一併出租予小天公司。原審復認系爭第3、4層建物原遭第三人占有，經樺楠公司於101年9月間取回，得一併出租予小天公司；樺楠公司自102年2月15日起至104年6月6 日止，將停車場出租予益彩公司；樺楠公司於102年5月9 日確認可將系爭建物及系爭第3、4層建物出租予小天公司。果爾，系爭建物、系爭第3、4層建物及停車場之出租究否可分，攸關樺楠公司得否請求燦坤公司賠償租金差額及其數額，自應查明。原審未詳查審認，遽謂樺楠公司因燦坤公司遲延搬遷所受損害為小天公司欲承租之系爭建物及系爭第3、4層建物之租金差額，亦有未合。又法院審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情，依民法第252 條之規定酌減違約金之額數，應敘明其核減之計算依據。原審係認燦坤公司未依約返還系爭建物，樺楠公司依兩造租約第9條第2項前段約定，請求燦坤公司給付按平均日租金0.5 倍計算之懲罰性違約金共計1,462萬811元過高，乃未敘明其核減之計算依據，遽

謂應酌減為150 萬元，並嫌疏略。再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27萬7,830元，經燦坤公司與樺楠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反訴之請求。惟樺楠公司得否請求燦坤公司賠償租金差額及其數額，既尚待事實審調查審認，則原判決關於駁回燦坤公司上開反訴請求部分，自應併予廢棄發回。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均有理由。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　　110　　年　　4　　月　　29　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　李　瑜　娟

法官　林　玉　珮

法官　謝　說　容

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　6　　日