最高法院民事判決

111年度台上字第639號

上　訴　人　永恆機電工業股份有限公司

法定代理人　黃建德

訴訟代理人　林辰彥律師

　　黃淑怡律師

被 上訴 人　益志股份有限公司

法定代理人　黃立德

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國110年8月31日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第971號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣貳佰陸拾萬元本息之上訴；㈡駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣參佰萬元本息，及自民國109年11月1日起至110年8月10日止按月給付新臺幣伍拾萬元，暨自110年8月11日起至返還新北市○○區○○村○○0000000000號房屋之日止，按月給付新臺幣參拾萬元之其餘追加之訴；㈢命上訴人給付新臺幣伍佰陸拾肆萬零捌佰貳拾壹元本息部分，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國89年1月1日向伊承租新北市○○區○○村000000000000號房屋（下稱系爭房屋），訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期至 108年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元。詎被上訴人未繳交108年7月至12月租金計60萬元，於租期屆滿後未交還系爭房屋，依系爭租約第6條約定，應按月給付依租金5倍計算之違約金（下稱系爭違約金）等情。爰依系爭租約第 3條、第6條約定，求為命被上訴人給付260萬元（60萬元租金及109年1月至4月違約金200萬元）本息之判決。並於原審追加求為命被上訴人給付 300萬元（109年5月至10月違約金）本

息，及自109年11月1日起至110年8月10日止按月給付50萬元，暨自同年 8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付30萬元違約金之判決（原審已判命被上訴人應自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人20萬元，上訴人對此勝訴部分一併提起第三審上訴，另由本院裁定駁回）。就被上訴人之反訴部分，則以：就新北市○○區○○村○○○00○0 號左側、對面之1、對面之2、對面之3、47之3號右前側違章建築（下依序稱A、B1、B2、B3、C建物，合稱系爭違建），兩造就B3建物有使用借貸關係，該建物之房屋稅屬通常保管費用，應由被上訴人負擔。被上訴人無權占用A、B1、B2、C建物，登記為臨時工廠使用，致按最高之營業稅率核課房屋稅，不應由伊全額負擔。被上訴人明知系爭違建為伊所有，仍以所有人名義申辦稅籍，繳納如原判決附表（下稱附表）所示房屋稅（下稱系爭房屋稅），依民法第 180條第3款、第4款規定，不得請求返還。況被上訴人之不當得利請求權，就其提起反訴前 5年部分已罹於時效而消滅，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

二、被上訴人則以：系爭違約金屬損害總額預定性質，上訴人所受之損害為未能出租他人之租金損失，系爭違約金應酌減至每月按租金 1倍計算。又系爭違建業經法院判決確認為上訴人所有，其負有繳納房屋稅之義務，伊得請求返還代墊繳納之納系爭房屋稅，並主張抵銷等語，資為抗辯。並以反訴主張：上訴人應返還伊代墊如附表所示1,125萬4,668元之系爭房屋稅，扣除上訴人得請求伊給付之租金及違約金後，上訴人尚應給付伊564萬0,821元等情。爰依不當得利之法律關係，求為命上訴人如數給付並加計法定遲延利息之判決。

三、原審維持第一審就本訴部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴（即請求被上訴人給付 260萬元部分）；並就上訴人追加之訴部分，判命被上訴人應自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人20萬元（此部分被上訴人未聲明不服），駁回上訴人其餘追加之訴；另就反訴部分，判命

上訴人應給付被上訴人564萬0,821元本息，駁回被上訴人其餘反訴之請求。理由如下：

㈠系爭違約金每月應以20萬元為適當：兩造於系爭租約第 6條約定：若被上訴人於租期屆滿時，未即時遷讓交還系爭房屋，上訴人每月得向被上訴人請求按照租金 5倍之違約金至遷讓完成之日止；另依第12條約定，被上訴人若有違約情事，致損害上訴人權益時願負賠償損害責任。如上訴人因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由被上訴人負責賠償，是以系爭違約金之性質為懲罰性違約金。審酌被上訴人向上訴人承租系爭房屋作為廠房使用，每月租金10萬元，均未調整；新北市105年至109年間以工廠型態租賃之實價登錄資料；同區廠房出租之一般行情，被上訴人違約已近 2年，上訴人因此無法使用系爭房屋所受之損害等一切情狀，認系爭違約金之約定確屬過高，應酌減為 2倍較適當（即每月20萬元）。

㈡被上訴人就系爭違建代墊之房屋稅款債權，除B3建物於使用借貸關係終止前代墊部分外，其餘均得主張抵銷：

1.系爭違建前經上訴人另案（下稱前案）訴請被上訴人遷讓房屋，經判決確認屬上訴人所有，故其負有繳納房屋稅之義務。兩造於B3建物有未定期限之使用借貸關係，經上訴人以前案訴訟之起訴狀繕本送達為終止之意思表示，被上訴人於借用B3建物期間所繳納之房屋稅，核屬其保管借用物所支出之必要費用，應自行負擔；於使用借貸關係終止後，以及其餘A、B1、B2、C建物之房屋稅，經被上訴人繳納發生清償之效力，致上訴人受有利益，被上訴人對上訴人有不當得利債權。被上訴人自96年至 108年代墊系爭違建之房屋稅總額為1,125萬4,668元，扣除B3建物於終止使用借貸前所代繳之金額（經計算為114萬9,331元）後，被上訴人因代墊系爭房屋稅得主張抵銷之金額為1,010萬5,337元。

2.被上訴人繳納系爭房屋稅時，尚非明知其非系爭違建之

真正所有權人，且其為稅籍名義人依法繳納系爭房屋稅，亦無違反強制規定或悖於公序良俗，與民法第 180條第3款、第4款要件不符。上訴人出租系爭房屋予被上訴作為工廠使用，被上訴人在系爭違建上亦作為工廠使用，新北市政府稅捐稽徵處現場勘查後，分別以供營業之非住家用房屋核課稅捐，屬依法課稅之行為。系爭違建分別申請建物稅籍後，經稅捐機關一次課徵 5年內之房屋稅，被上訴人於代墊後始取得對上訴人之不當得利債權，並非逐期順次發生，其時效為15年。

㈢上訴人請求被上訴人給付租金60萬元、違約金80萬元（109年1月起至同年4月）及120萬元（109年5月起至同年10月），暨自109年11月1日起至原審110年8月10日言詞辯論終結止，每月以20萬元計算之違約金，合計為446萬4,516元，均已屆期，惟經被上訴人於原審言詞辯論終結時為抵銷抗辯後，即依次消滅，其不得再請求被上訴人給付各該本息。至上訴人請求被上訴人自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付之違約金，係於原審言詞辯論終結後始漸次發生，被上訴人尚無從為抵銷之意思表示，仍應為給付。經以被上訴人代墊之房屋稅款1,010萬5,337元扣除上開446萬4,516元後，被上訴人得請求上訴人返還抵銷後之金額為564萬0,821元。從而，上訴人依系爭租約第 3條、第 6條約定，請求及追加請求被上訴人給付上開租金及違約金共446萬4,516元部分，經被上訴人以不當得利債權抵銷後，已無餘額，不應准許。至上訴人追加請求被上訴人自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人20萬元，為有理由，應予准許。另被上訴人依不當得利之法律關係，反訴請求上訴人給付564萬0,821元本息，為有理由，應予准許。

四、本院之判斷：

㈠按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論。審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實

上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。民事訴訟法第 199條第1項、第2項定有明文。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則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，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同。

㈡查兩造均認系爭違約金屬損害賠償總額預定性質（見一審卷第178-179頁、原審卷第212-213、234、289、374、424-425頁）。原審於審理過程未就系爭違約金之性質曉諭兩造為適當完全之辯論，以作為違約金是否酌減及酌減比例之審酌依據，逕以系爭契約第12條另有約定與違約金併列之其他損害賠償，認系爭違約金之性質為懲罰性違約金，所踐行之訴訟程序即有瑕疵。另依上說明，約定之違約金是否過高，就賠償性違約金與懲罰性違約金所應審酌之因素並不相同。原審以上開理由認系爭違約金為懲罰性違約金，審酌後認應酌減為原租金 2倍，遽為不利於上訴人之判決，亦欠允洽。因被上訴人抗辯系爭違約金之約定過高，請求酌減是否有理由？得酌減之比例為何？均有待事實審法院調查審理後定之，攸關上訴人請求及追加請求被上訴人給付之違約金總額，以及被上訴人得為抵銷之金額及再以反訴請求上訴人給付抵銷後之餘額，併有將原判決反訴部分（確定部分除外）廢棄之必要。上訴論旨，指摘原

判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。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　　111　　年　　8　　月　　18　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　林　恩　山

法官　吳　青　蓉

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

法官　邱　瑞　祥

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日