臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第290號

原　　告　合作金庫商業銀行股份有限公司
法定代理人　雷仲達
訴訟代理人　葉建廷律師
被　　告　東星汽車貿易有限公司
法定代理人　丁文星
訴訟代理人　賴彌鼎律師
複　代理人　曾憲忠律師
訴訟代理人　劉楷律師
　　黃智靖律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109 年5 月12 判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌仟伍佰貳拾柒萬貳仟肆佰肆拾元，及其中捌仟肆佰貳拾參萬壹仟捌佰肆拾元自民國一〇七年七月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳仟捌佰肆拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌仟伍佰貳拾柒萬貳仟肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第1 、2 、3 、7 款分別定有明文。本件原告起訴時主張原告將桃園市〇〇區〇〇段447 、454 、454-1 、461 、466 、474 、476 、478 、480 、274 、275 、279 、280 地號等13筆土地（下合稱系爭土地）及桃園市〇〇區

○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號等4筆建物（下合稱系爭建物，並與系爭土地合稱為系爭租賃標的物）出租予被告，並簽立不動產租賃契約書（下稱系爭租約），惟系爭租約業經原告於民國104年10月21日終止，故被告應返還系爭租賃標的物（即原訴之聲明㈠、㈡部分，業經撤回），而就請求被告給付積欠之租金、違約金部分，原訴之聲明為：㈢被告應給付原告新臺幣（下同）946,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈣被告應自民國104年10月22日起至返還系爭租賃標的物之日止，按日給付原告94,600元（見本院卷一第2頁）。嗣原告迭經變更聲明後，最終將原訴之聲明㈢、㈣變更為先位聲明：被告應給付原告141,427,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。另主張若認系爭租約終止無效，則追加備位聲明：㈠被告應給付原告1,040,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡被告應給付原告69,152,600元，及自109年1月8日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。（見本院卷二第47頁至第48頁）。原告就原訴之聲明變更為先位聲明，屬減縮應受判決事項之聲明，且其所為追加備位聲明之主張，係本於系爭租約所為請求租金、違約金之同一原因事實，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，於法並無不合，均應予准許，併先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於103年12月30日將其所有系爭租賃標的物公開辦理招租，於104年1月21日由被告得標，兩造遂於104年3月30日簽訂系爭租約，且系爭租賃標的物公開招租之招租公告、投標須知（下稱系爭公告、須知）亦為系爭租約之一部分，租賃期間自104年4月1日起至109年3月31日止，每月租金1,419,000元，供被告工業生產、倉儲及物流

中心之用，前6個月租期（即至104年9月30日止）為免租金整修及裝潢期。嗣因桃園市政府建築管理處於104年8月24日函命原告自行拆除系爭租賃標的物增建之違章建築，原告考量拆除後將影響建物之安全結構，無法正常使用，且拆除前開違章建築係因建築相關法規之限制及遵循主管機關之要求，符合系爭租約第2條第3項終止事由，遂於104年10月22日通知被告終止系爭租約。詎料，被告於104年11月9日以存證信函通知原告，被告僅同意前開違章建築部分終止系爭租約，但前開部分以外之租賃標的物仍繼續租賃，系爭租約未全部終止等語，而仍繼續占有系爭租賃標的物，迄至108年11月15日本件訴訟中始將其所聘用負責系爭租賃標的物警衛工作之先鋒保全股份有限公司保全人員撤離，並將系爭租賃標的物返還予原告占有，是依系爭租約第2條第2項約定，系爭租約終止而被告仍無權占有系爭租賃標的物之期間，原告得按日請求被告給付相當於租金之損害賠償金47,300元（計算式：每月租金1,419,000元÷30日＝47,300元），及加計1倍相當於每日租金47,300元之違約金即為94,600元。從而，原告自得依系爭租約第2條第2項，請求被告給付自系爭租約終止翌日即104年10月23日起至108年11月14日返還日之前一日止，共1,484日之違約金，總金額為140,386,400元，另依系爭租約第3條第1項，加計被告尚積欠原告104年10月1日至104年10月22日之租金1,040,600元，是被告應給付原告租金及違約金共計141,427,000元。縱認，原告於104年10月22日終止系爭租約無效，系爭租約仍存續至108年11月15日被告返還之日止，則原告亦得依系爭租約第3條第1項，向被告請求給付自104年10月1日至108年11月14日間之租金，共計70,193,200元（1,040,600元＋69,152,600元＝70,193,200元）等語。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並為先位聲明：㈠被告應給付原告141,427,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告

假執行。備位聲明：㈠被告應給付原告1,040,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡被告應給付原告69,152,600元，及自109 年1 月8日起，按週年利率5 %計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間就系爭租賃標的物訂有系爭租約，約定系爭租賃標的物供被告工業生產、倉儲及物流中心使用。惟兩造於104 年4 月17日前往現場察看建物狀況，發現疑似有違章建築、廢棄物等瑕疵，致未完成點交，被告遂於104 年5月14日以律師函通知原告限期清除廢棄物及提供無瑕疵安全且堪用之建物予被告，是原告主張業於104 年4 月1 日將系爭租賃標的物點交予被告使用收益，顯與事實不符。嗣經桃園市政府建築管理處發函通知系爭建物增建之鋼架鐵皮造係屬違章建築，違反建築法第25條之規定，原告應自行拆除，而原告亦自承倘拆除該部分將影響系爭建物之安全結構，無法供被告正常使用，可見系爭租賃標的物自已無法合於兩造約定之使用收益狀態，而陷於主給付義務之給付不能，且原告於招標時並未據實告知上情，足徵原告就系爭租約之給付不能具有可歸責之事由，則原告所為給付之內容不符合債之本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任，準此，原告依系爭租約第2 條第3 項約定終止租約，顯不合法。縱原告得終止系爭租賃契約，然系爭建物之違建部分為兩造對價之一部，拆除違建後剩餘部份對於被告而言仍有使用之利益，換言之，系爭建物縱除去違建部分，被告仍可正常使用之，並不違反雙方當事人使用之目的，是原告自不得片面主張終止。又依系爭租約之約定，點交程序為必須的要式行為，且承租人既不得擅自變更房屋結構、增建或改建房屋，否則為違約，而系爭租賃標的物已存有增建或改建之事實，系爭租賃契約未予註記，是有為點交之必要，而原告自始未將系爭租賃標的物點交予被告占有，被告自得主張同時履行抗辯，拒絕給付租金，更遑論被告曾依約如期交付租金支票予原告，

原告均未兌現收受，自應由原告負受領遲延之責。被告雖曾短時間將重型機車等物品置於系爭租賃標的物內，惟自保全公司之交接清冊可見使用之面積不到系爭租賃標的物之1％，並非基於使用租賃標的物全部之目的為使用，故原告自始未點交系爭租賃標的物予被告使用，被告自得行使同時履行抗辯，拒絕給付租金，更無無權占有須給付違約金之問題。況系爭租賃標的物有大部分面積為違建物所占據，且原告請求每日租金一倍之違約金，自應先證明其受有何損害，假設原告得請求給付違約金，其違約金之約定金額亦屬過高，應予核減等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告先、備之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第94至95頁、第102至103頁、第126至127頁）：

㈠、原告於103年12月30日公告招租系爭租賃標的物，被告於104年1月21日得標，兩造於104年3月30日就系爭租賃標的物簽訂系爭租約，每月租金為1,419,000元，租賃期間為同年4月1日起至109年3月31日止，前6個月租期（至104年9月30日止）為免租金整修及裝潢期；另系爭租賃標的物公開招租之系爭須知亦為系爭租約之一部份。

㈡、原告於104年4月17日曾陪同被告法定代理人丁文星至系爭租標的物現場查看系爭租賃標的物狀況，並提出點交紀錄表請被告補簽，惟被告以尚未點交為由，拒絕簽署。

㈢、被告於104年5月14日以律師函通知原告，要求原告清除廢棄物及提供無瑕疵、安全且堪用之建物後辦理點交；原告於104年6月15日函覆被告表示，本案係按現狀辦理招租，且已將系爭租賃標的物移轉占有予被告，故對被告要求歉難同意。

㈣、桃園市政府建築管理處於104年8月24日以桃建拆字第1040025591號函表示，系爭租賃標的物增建之鋼架鐵皮造屬違章建築，係屬未經主築機關審查許可及擅自建築之建築物，並

命原告應自行拆除。

㈤、原告於104年10月21日發函，通知被告依系爭租約第2條第3項約定終止系爭租約，該函於同年月22日送達被告。

㈥、被告於104年11月4日委請律師函覆原告表示：㈠租賃物尚未點交；㈡原告終止租賃契約不合法；㈢被告僅同意就違建部分解除契約；㈣請求擇日商議酌減租金並辦理點交程序。

㈦、被告於104年3月30日交付第1年度月租金支票6張（104年10月至105年3月）予原告，原告於106年12月12日將第1年度支票返還被告。

㈧、被告於105年3月10日交付第2年度月租金支票12張（105年4月至106年3月）予原告，原告於105年4月1日將第2年度支票返還被告；被告於105年4月6日第2次發函交付第2年度租金支票12張，原告於105年9月2日再將第2年度支票返還被告；被告於105年9月10日第3次發函交付第2年度租金支票12張，原告於105年9月21日再次將第2年度支票返還被告。

㈨、被告於106年3月23日交付第3年度月租金支票12張（106年4月至107年3月）予原告，原告於106年3月23日將第3年度支票返還被告。

㈩、系爭租賃標的物現場僅有保全人員看管，目前並無任何人使用。

四、原告主張兩造間就系爭租賃標的物訂有系爭租約，惟訂約後經桃園市政府建築管理處告知系爭租賃標的物增建之鋼架鐵皮造屬違章建築，原告應自行拆除，倘拆除將影響建物安全結構，亦不達兩造契約所約定之使用目的，故原告遂於104年10月22日依系爭租約第2條第3項之約定通知被告終止系爭租約，惟被告未返還系爭租賃標的物而仍持續占有至108年11月15日，是原告自得請求被告給付積欠之租金及無權占有之租金及違約金。縱認原告終止系爭租約不合法，兩造間之系爭租約仍持續至108年11月15日始終止，則原告亦得向被告請求該期間之租金等語，此均為被告所否認，並以前詞

置辯。是以本件應審究者為：㈠系爭租賃標的物是否業已點交予被告？㈡兩造間之系爭租約是否業已於104 年10月22日合法終止？㈢原告請求被告給付租金、違約金，有無理由？

㈠、系爭租賃標的物是否業已點交予被告？

被告雖辯稱：兩造雖訂有系爭租約，惟原告自始未將系爭租賃標的物點交予被告占有使用，被告自無須給付租金，更無無權占有須給付違約金之問題等語。惟查：

1.參諸系爭租約第10條約定：「本契約文件包括本契約書（含附件）、本案投標須知及相關文件……．．」；又系爭須知之第4 條「現場勘查」約定：「（一）投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並自行赴招租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，本行不另派員前往現場說明。…（二）本案招租不動產之都市計畫使用分區或非都市土地使用編定、土地使用管制、地籍資料及得否建築使用等詳細情形，請各投標人逕向主管機關查閱有關資料，並自行依相關法規評估之，招租後不得藉故要求任何補償或異議。（三）倘有疑問或不明之處，得於投標前向本行承辦人…洽詢，投標後不得提出異議。」，第10條「點交手續」約定：「（一）租賃契約書簽訂（含3 個月押租保證金）並完成公證手續後，本行應將租賃物點交予得標人。（二）招租房地一律按現狀辦理招租，招租後一切應辦手續，概由得標人自行負責處理，本行不負任何責任。…（四）…招租之房地面積，得標人應於投標前詳為瞭解本租賃標的的現狀包括面積等，於訂約後不得再以實際面積與前述記載之面積及地政機關登記的面積有誤差為由，提出任何異議。」，第15條約定：「（二）決標後簽訂招租契約書時，本投標須知作為契約附件，其效力視同租賃契約…。」（見本院卷一第19、24、28頁），且系爭租賃標的物公開招租之系爭須知亦為系爭租約之一部份，乃兩造所不爭執。則依系爭須知之約定，原告雖應將系爭租賃標的物點交予被告，然原告為辦理系爭租賃標的物之公開招租，乃於系爭須知第10條明確約定「招租房地一律按現狀

辦理招租」，並於投標前，即已開放投標人得自行赴招租現場詳實勘查，並告知投標人應自行詳細審慎研閱全部圖說文件、並行赴招租現場詳實勘查，及逕向主管機關查閱土地使用管制、得否建築使用等有關資料，並自行依相關法規評估之，以明瞭系爭租賃標的物之「現狀」。又系爭租賃標的物即為位於桃園市○○區○○○路○ 段○○號廠區（下稱龜山廠區）範圍內之系爭土地、建物，有本院107 年9 月5 日勘驗筆錄及桃園市龜山地政事務所107 年11月8 日山地測字第10700009412號函附複丈成果圖在卷可查（見本院卷一第第137 至139 頁、第315 頁）。是原告主張兩造間就系爭租賃標的物之點交，係辦理「現狀點交」，無須再由兩造就各項租賃標的物進行「清點」，而僅需「交付」龜山廠區之占有，即已完成系爭租賃標的物之點交等語，應屬可採。

2.再者，聯邦保全股份有限公司（下稱聯邦保全）與原告間就龜山廠區之警衛勤務服務，原約定之服務期間為自104 年3 月1 日起至105 年2 月29日止，後因原告將龜山廠區出租，雙方即於104 年3 月31日合意提前終止契約。另聯邦保全與被告就龜山廠區之駐衛保全服務，原約定之服務期間為自104 年4 月1 日起至105 年3 月31日止；契約屆期後，聯邦保全與被告又陸續簽訂契約期間為自105 年4 月1 日起至106 年3 月31日止及自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止之駐衛保全服務契約；至該等契約屆期後，聯邦保全與被告未再續約，並於107 年3 月31日由聯邦保全與被告另委請之先鋒保全股份有限公司完成移交等情，有聯邦保全108 年2 月15日108 聯管字第000001號函及所附報單、被告與聯邦保全間駐衛保全服務契約書附卷可參（見本院卷一第321 至347 頁）；另參諸前揭駐衛保全服務契約書第3 條約定，「一、乙方（即聯邦保全）受甲方（即被告）之要求或指示，執行門禁管制，並依甲方之要求予以登記。」、「乙方受甲方之要求或指示，執行管制車輛進出，必要時並予登記。」（見本院卷一第325 、333 、340 頁），可知自104 年4 月

1日起，聯邦保全即依被告指示負責龜山廠區之警衛勤務服務，未取得被告同意或允許，將因門禁管制、車輛管制而無法進出龜山廠區。又依聯邦保全公司與先鋒保全公司交接之清冊內容（見本院卷一第347頁），可知於107年3月31日聯邦保全與被告另委請之先鋒保全股份有限公司完成龜山廠區之警衛勤務服務移交前，被告已將該公司及其董事長之資產置放於系爭租賃標的物內，此亦為被告所自承（見本院卷二第94頁）。足認原告於104年4月1日業已將系爭租賃物點交予被告，而由聘雇保全公司負責龜山廠區之警衛工作，並由被告占有、使用系爭租賃標的物。況依前揭駐衛保全服務契約書之第5條約定、服務費用明細表（見本院卷一第326、331、334、338-1、341、346頁），可知被告自04年4月1日起，按月均需給付聯邦保全10萬餘元之服務費用；又被告與原告簽立系爭租約時起，均有交付系爭租約之第1年至第3年之租金支票予原告，而遭原告退還，亦為被告所自承，被告倘未取得系爭租賃標的物之占有，被告豈有自甘負擔每月10餘萬元之保全服務費，並持續給付租金予原告之理。是原告主張系爭租賃標的物業已於104年4月1日以保全公司交接方式交付予被告使用一節，應屬有據。至被告辯稱兩造間未就點交紀錄表完成簽署，被告尚未取得鑰匙，且僅與聯邦保全締結保全契約，並未因此取得系爭租賃標的物之事實上管領力云云，均不足採。

㈡、兩造間之系爭租約是否業已於104年10月22日合法終止？

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收益之狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準。最高法院103年度台上字第2122號民事裁定可資參照。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。

2.經查，原告出租系爭租賃標的物予被告後，經桃園市政府建

築管理處通知系爭建物增建部分違反建築法第25條，係屬違章建築，原告應自行拆除，原告遂發函通知被告依系爭租約第2條第3項終止系爭租約，此有原告所提出之租賃契約書、桃園市政府建築管理處函、原告通知函在卷可證（見本院卷一第68頁、第69頁），且為被告所不爭執，足認本件系爭建物確有因違反建築法第25條規定之限制，而經主管機關要求拆除之情形。又依原告所提出桃園市結構工程技師公會就系爭建物中A（即系爭161建號建物）、B（即系爭160建號建物）2棟建物所出具鑑定報告書，鑑定結果就A、B 2棟建物之「結構安全性研判」均指出「鑑定標的物現有裂縫等損害經適當的修復，僅可恢復部分結構強度及使用性，依建物興建年代及已使用之年數，研判應無法滿足現代耐震需求，若考量修復之經費及後續可使用之年數僅有數年，建議仍以拆除重建較為宜。」；另鑑定之「結論與建議」則均為「本棟建物於二層之主要樑、柱結構系統已變更，且曾經歷超載使用造成樓板、樑、柱及基礎沉陷等損害，已無法回復原始結構設計之安全性，若有繼續使用之計畫必須拆除二層違建構造，並將目前一層樓之結構損害進行修復，惟本建物殘餘使用年限僅剩數年，即使修復亦只能回復部分結構強度，且修復費用…亦相當高，只能獲得一樓層之使用面積，綜合考量上述因素，建議拆除建物重新建造較合乎經濟效益及安全需求。」（見本院卷一第270頁至第303頁），可見因系爭建物老舊，倘原告依法拆除違建部分後，確對系爭建物之建築結構有所影響，是原告主張拆除將導致系爭建物無屋頂，且拆除鐵皮及泡棉亦將造成牆壁損壞，影響建物安全結構與所能承載之重量，而無法遮風避雨或達經濟上使用目的，亦無從依系爭租約之約定內容供被告正常使用等語，尚非無據。而被告雖抗辯系爭建物縱除去違建部分，被告仍可正常使用之，並不違反雙方當事人使用之目的云云；然系爭160、161建號建物之總面積分別為4014.96平方公尺、4477.58平方公尺，占系爭建物全部之使用面積高達約63.2%【

（4014.96 ＋4477.58 ）÷（ 4014.96 ＋4477.58 ＋1936.26＋3002.37 ）x 100 ％≒63.2％）】，有系爭租約、系爭建物之建物登記第二類謄本在卷可查（見本院卷一第15頁、第46至49頁），則系爭建物增建之違建部分拆除後，難認原告仍得依系爭租約正常出租，亦難認被告仍得依系爭租約正常使用，則系爭租約第2 條第3 項既已明定因法令限制、主管機關要求等情事「致未能就本租賃標的物為合法或正常出租時，甲方即得隨時中途終止租約，乙方不得拒絕」，原告據此依系爭租約第2 條第3 項約定終止系爭租約，自無不合，是兩造間之系爭租約業於104 年10月22日原告發函通知被告時即已合法終止。

㈢、至被告雖另抗辯：原告原告出租系爭租賃標的物係供被告工業生產、倉儲及物流中心使用，且就系爭租賃標的物增建部分係違章建築一事，原告未先告知被告，足徵原告就系爭租賃契約陷於給付不能，具有可歸責之事由，原告終止系爭契約，顯不合法，且不論原告是否合法終止系爭租約，被告均無給付租金之義務云云。惟：

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423 條定有明文。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院89年度台上字第422 號判決、86年度台上字第3490號判決意旨參照）。次按所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333 號判決意旨參照）。故出租人應履行之合於約定用益狀態之提供及維持義務，當係指該租賃物已經符合當事人「共同主觀上認知與約定」之契約「用益目的」為前提，至於交付後不能達到承租人主觀上預期之「用益效果」，則不在出租人瑕疵擔保範圍之內。又上開保持合用義務乃出租人之主要義務，而

與承租人租金之支付義務互有對價關係，倘出租人已盡此義務，則承租人不得行使其同時履行抗辯權。

2.經查，被告固以系爭契約第4條第1項及系爭須知第11條㈢之約定，抗辯原告未交付合於所約定適於工業生產、倉儲及物流中心使用之租賃物云云。然系爭租約第4條第1項所約定「本件租賃物之房地係供工業生產、倉儲或物流中心之用，非經甲方書面同意，不得變更用途。」，僅係就「使用租賃物之限制」；又系爭須知第11點㈢「本件招租不動產係供工業生產、倉儲或物流中心之用，不得作下列使用：……」，亦係就「使用限制」所為之約定，並非兩造就系爭租賃標的物所應具備合於使用、收益狀態之約定，則被告據以抗辯原告所提供之租賃物不符合債之本旨，已難認有據。況本件租賃係採「現狀」招租，投標人應於投標前自行查證標的物狀況，原告不另派員前往說明一節，業如前述，是被告於投標前應就租賃標的物之現況負查證義務，非由原告負向被告為說明之義務，且原告既已於104年4月1日將系爭租賃標的物按其「現狀」點交被告，即符合訂立系爭契約時預設之共同主觀之認知，提供合於系爭租約所約定使用收益狀態之系爭租賃標的物予被告使用，則被告以原告所為給付未依債之本旨，不得主張終止契約，且被告無給付租金之義務云云，均屬無據。

㈣、原告請求被告給付租金、違約金，有無理由？

經查，原告將系爭租賃標的物出租予被告，租賃期間自104年4月1日起至109年3月31日止，每月租金1,419,000元，前6個月租期（即至104年9月30日止）為免租金整修及裝潢期，而原告於104年4月1日將系爭租賃標的物點交予被告，惟系爭租約於104年10月22日經原告合法終止，業經認定如前，又被告所聘用先鋒保全股份有公司人員係於108年11月15日自龜山廠區撤離，由原告於同日取回系爭租賃標的物之占有，亦為兩造所不爭執，則原告自得依系爭租約請求被告給付所積欠之租金及違約金。茲就原告所得請求之金

額，分述如下：

1.按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；在債權人遲延中，債務人無須支付利息，民法第234 條、第238 條分別定有明文。又債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，固負遲延責任，惟債務人所負債務仍屬存在，僅其責任減輕，即僅就故意或重大過失，負其責任，或無須支付利息而已，仍難認債務人已完成給付義務，最高法院86年度台上字第1644號判決意旨參照。查，依系爭租約之約定，被告應自104 年10月1 日起給付租金，且系爭租約係於同年月22日終止，則原告自得請求給付該期間之租金共1,040,600 元【1,419,000 ÷ 30× 22＝1,040,600 】。惟被告於104 年3 月30日業已交付104 年10月至105 年3 月之月租金支票共6 張予原告，而原告則於106 年12月12日將前揭支票全數返還被告，既為兩造所不爭執，足認被告就104 年10月份租金業已提出給付，惟經原告拒絕受領，是為受領遲延；原告僅以其無從就104 年10月份之租金支票為部分提示，主張並無受領遲延云云，洵不足採。是依上揭意旨，於原告受領遲延中，被告無需支付利息，則原告請求被告給付104 年10月1 日起至同年月22日租金1,040,600 元之遲延利息，洵屬無據。

2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段及第252條分別定有明文。至於違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。經查，系爭租約第2 條第2 項約定：「…租約中途終止時，乙方（即被告）應即遷出並交還租賃標的物與甲方（即原告），不得藉故拖延…；倘乙方逾期未遷出者即以違約論，乙方應自發生逾期之日起至遷出將租賃標的物交還甲方接管日止，按日計付相當於租金之損害

賠償金並加付一倍相當於約定租金之違約金與甲方，乙方不得異議」，則系爭租約第2條關於違約金之約定，既未約定為懲罰性違約金，應認屬損害賠償總額預定性違約金之約定。而原告依前述約定，主張被告應自104年10月23日起至108年11月15日實際騰空遷讓返還系爭租賃標的物予原告之前一日（108年11月14日）止（共1,484日），按日給付相當於系爭租約所約定每日租金2倍（即94,600元）之違約金，固非無據。而審酌原告因被告遲延返還系爭租賃標的物，確受有租金收益之損害；另考量本件原告終止系爭租賃契約，乃係因系爭租賃標的物增建之鋼架鐵皮造屬違章建築，並經主管機關命原告應自行拆除，且系爭建物業已老舊，系爭160、161建號建物將因拆除前開違章建築而無法再為正常使用等情，亦經認定如前，併斟酌被告倘依約將系爭租賃標的物返還予原告，原告以系爭租賃標的物之現狀所得另行出租他人營利之情況，及現今社會實況等一切情狀，認為前開約定逾期違約金以原租金2倍之每日94,600元計算，容有過高，宜酌減至每日租金1.2倍即56,760元（47,300元x 1.2＝56,760元）為適當。準此計算，原告自104年10月23日起至108年11月14日止，得請求被告給付之違約金為84,231,840元【56,760× 1,484 ＝84,231,840元】，及自107年7月27日（即起訴狀繕本送達之翌日，見本院卷一第125頁之本院送達證書）至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

五、綜上所述，原告先位之訴依系爭租約第3條第1項、第2條第2項約定，請求被告給付原告85,272,440元（即1,040,600元＋84,231,840元＝85,272,440元），及其中84,231,840元自107年7月27日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告先位之訴既有理由，本院即無庸審究其備位之訴。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額

宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，原告先位之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　顏崇衛