

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第11號

上訴人 金元達金屬股份有限公司

法定代理人 何楊鑾

訴訟代理人 陳光龍律師

上訴人 施慶昌

被上訴人 黃焜萬

訴訟代理人 李宗炎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國108年11月4日臺灣彰化地方法院107年度訴字第1102號第一審判決提起上訴，本院於109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連帶給付被上訴人超過新臺幣80萬元部分及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，均由上訴人金元達金屬股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被上訴人於原審先位聲明請求上訴人金元達金屬股份有限公司（以下僅略稱金元達公司）及施慶昌（以下合稱上訴人，敘及個人時，僅略稱其公司名稱或姓名）應自民國107年9月1日起至金元達公司將原判決附圖編號A、B、C所示建物與廠房（下稱系爭廠房）騰空遷讓返還被上訴人之日止按月連帶給付被上訴人逾新臺幣（下同）9萬元部分，經原審判決駁回後，被上訴人未聲明不服，此部分非本院審理範圍。另被上訴人於原審備位聲明請求上訴人應連帶給付被上訴人5萬元，並應自107年10月1日起至金元達公司將系爭廠房騰空遷讓返還被上訴人之日止按月連帶給付被上訴人15萬元部分，已於109年7月3日準備程序期日當庭撤回（見本院卷第131頁）；及於原審先、備位聲明請求金元達公司應將系爭廠房騰

01 空遷讓返還予被上訴人部分，已於109年7月28日言詞辯論期
02 日當庭撤回，並經金元達公司同意（見本院卷第153頁），
03 已生撤回之效力，亦均非本院審理範圍，以下不為論述。

04 二、施慶昌經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
05 法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造
06 辯論而為判決。

07 貳、兩造爭執要旨：

08 一、被上訴人主張：

09 (一)被上訴人與金元達公司簽立房店屋租賃契約書（下稱系爭租
10 約），約定將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○○號
11 全部廠房（即系爭廠房）出租予金元達公司使用，每月租金
12 為3萬元，租賃期間為106年9月1日至107年8月31日（按雙方
13 先前曾分別於104年9月1日、105年9月1日簽訂租約，租期各
14 一年），並議定如於租期屆滿後不即時遷讓交還系爭廠房，
15 則被上訴人得每月向金元達公司請求給付懲罰性違約金，由
16 施慶昌擔任金元達公司之連帶保證人。詎於租期屆至後，被
17 上訴人要收回自用，金元達公司卻拒不遷讓交還系爭廠房，
18 被上訴人因此受有相當於租金之損害及無法堆置物品之損害
19 ，自得請求上訴人連帶給付每月9萬元之懲罰性違約金。

20 (二)被上訴人否認與金元達公司間有「無條件優先承租」之協議
21 ；況系爭租約屆滿後，金元達公司自行決定以押租金10萬元
22 抵付前三個月租金之行為，反足以說明系爭租約已屆期消滅
23 。而由金元達公司每月提存租金3萬元以觀，足證金元達公
24 司亦認被上訴人每月所受利益至少3萬元以上，則懲罰性違
25 約金數額不應低於該金額3倍以下。

26 (三)爰依系爭租約第6條、第13條，民法第272條規定，請求上訴
27 人應自107年9月1日起至金元達公司騰空遷讓返還系爭廠房
28 之日止，按月連帶給付被上訴人9萬元。

29 二、上訴人抗辯：

30 (一)金元達公司早於104年起即向被上訴人承租系爭廠房作為倉
31 庫使用，從未積欠租金。被上訴人曾口頭應允金元達公司有

「無條件優先承租」之權利，每年均順利續約，金元達公司因此信賴被上訴人會依約履行承諾。詎被上訴人及其○○○（即系爭廠房之○○○人）為誘使金元達公司買受系爭廠房及坐落之基地，藉此解除系爭租約，竟刻意隱瞞相關基地有部分屬於道路用地之事實，因而衍生買賣糾紛。金元達公司向黃冠傑提起返還不當得利訴訟，雖經本院109年度上易字第12號判決確定，惟該訴訟並未傳訊金元達公司聲請之證人。被上訴人以前開不正方法阻礙金元達公司優先承租，應視為被上訴人與金元達公司間之租賃關係依然存在。

(二)兩造並未約定系爭租約第6條所定違約金之性質，依民法第250條第2項之規定，應為損害賠償預定性質違約金。金元達公司承租系爭廠房僅做倉庫使用，系爭廠房之地點、屋況不佳，鄰近區域自107年2月起至108年2月間均無不動產交易情形，且金元達公司均按月向法院提存租金，被上訴人實無受損害之虞。而縱認被上訴人得請求違約金，該違約金之約定金額過高，應酌減至0元。

參、原審認為被上訴人本於系爭租約及連帶保證之法律關係，請求上訴人應自107年9月1日起至金元達公司騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月連帶給付被上訴人9萬元，為有理由，而予准許；另駁回被上訴人逾上開部分之請求（此部分未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍）。上訴人就上開受敗訴判決部分提起上訴，並聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、被上訴人主張其與金元達公司簽立系爭租約，約定將系爭廠房出租予金元達公司使用，每月租金為3萬元，租賃期間為106年9月1日至107年8月31日，並約定金元達公司如於租期屆滿後不即時遷讓交還系爭廠房，則被上訴人每月得向金元達公司請求給付按租金5倍計算之違約金至遷讓完了之日止，並由施慶昌擔任金元達公司之連帶保證人等情，為上訴人

所不爭執，並有系爭租約在卷可憑（見原審卷第17至23頁），堪信為真實。

二、被上訴人主張系爭租約期滿後並未同意金元達公司續租，且金元達公司於系爭租約期滿後未即時騰空遷讓返還系爭廠房，迄至108年11月30日始騰空返還，因此請求上訴人應自107年9月1日起至108年11月30日止按月連帶給付被上訴人9萬元之違約金；而上訴人則以前開情詞置辯。準此，本件之爭點應為：(一)系爭租約期滿後，被上訴人是否同意金元達公司續租？(二)若被上訴人不同意續租，則其請求上訴人應自107年9月1日起至108年11月30日止按月連帶給付9萬元之違約金，是否有理由？

三、租賃訂有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。茲查，系爭租約第2條約定：「租賃期限經甲乙雙方（即被上訴人與金元達公司）洽訂為壹年0個月即自106年9月1日起至107年8月31日止」，第6條約定：「乙方（指金元達公司）於租期屆滿時，除經甲方（指被上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方」，且遍觀系爭租約內容，並無其他關於續租事宜之附記事項，則依首揭規定，堪認系爭租約已於107年8月31日因期限屆滿而消滅。上訴人雖辯稱被上訴人曾口頭應允金元達公司有「無條件優先承租權」，但為被上訴人所否認；而上訴人就此事實並未舉證以實其說，故所辯上情，自無可採。

四、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。而違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對

債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明。經查：

(一)依系爭租約第6條約定，若金元達公司於租期屆滿未即時遷讓交還系爭廠房時，被上訴人每月得請求「按照租金5倍」之違約金（即15萬元）至遷讓完了之日止（經原審判決每月得請求9萬元違約金後，被上訴人就逾9萬元之部分未據上訴）。又上開違約金，兩造並未約明為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應屬賠償總額預定性之違約金。

(二)系爭租約於107年8月31日期限屆滿後，金元達公司直至108年11月30日始騰空遷讓返還系爭廠房予被上訴人，依系爭租約第6條約定，計算違約金之期間共計15個月。被上訴人雖稱系爭租約屆滿後所受之損害計有相當於租金之損害及無法堆置物品之損害，惟系爭廠房若出租予他人，被上訴人即無可能再自為使用並堆置物品，故被上訴人所指相當於租金之損害及無法堆置物品之損害，兩者顯然無法併存。因此，本院認為違約金以每月6萬元計算，應足以填補金元達公司未依約騰空遷讓系爭廠房對被上訴人所生之損害。被上訴人請求每月9萬元之違約金，尚屬過高，應予酌減。爰依民法第252條規定，將被上訴人主張之違約金酌減為每月6萬元。至於上訴人主張違約金應酌減至0元，並無可採。

五、基上，被上訴人得向金元達公司請求之違約金為90萬元（計算式：6萬元/月×15個月=90萬元）。惟租賃關係消滅後，倘承租人負有租賃債務，一般認為押租金發生當然抵償之作用，既不問當事人意思如何，亦無待乎意思表示，因租賃關係消滅後，當然清結租賃債務，並以押租金清償之，且無須如抵銷、抵充之尚待意思表示到達生效。所以如此解釋，在於力求法律關係之迅速明確釐清，且避免無謂勞費，於租賃雙方當事人均屬有利。準此，金元達公司因系爭租約交付之押租保證金10萬元，當然得以抵償前述金元達公司應給付之違約金。茲經以押租保證金抵償後，被上訴人得向金元達公司請求之金額為80萬元（計算式：90萬元-10萬元=80萬元）

。而施慶昌為金元達公司履行租賃契約之連帶保證人，就該租賃契約所生之債務，自應連帶負清償責任。

六、綜上所述，被上訴人請求上訴人連帶給付80萬元，為有理由，應予准許。其餘逾此部分請求，為無理由，應予駁回。原審就超逾上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽，上訴人就此部分之上訴，為有理由，爰廢棄原審此部分之判決，改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、本件第一、二審裁判費，均以系爭廠房之價額計算（見原審卷第13頁、本院卷第11、12頁），被上訴人請求之違約金，並未併算為訴訟標的價額而徵收裁判費（民事訴訟法第77條之2第2項參照）。而被上訴人請求金元達公司返還系爭廠房部分，金元達公司於原審受敗訴判決而於108年11月25日提起上訴後，即於108年11月30日將系爭廠房騰空交還予被上訴人，被上訴人因而撤回該部分之訴訟，已如前述。茲本院酌量上述情形，爰依民事訴訟法第79條規定，命金元達公司負擔本件第一審（除確定部分外）及第二審之全部訴訟費用。

伍、結論：本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 18 日
民事第五庭 審判長 法官 許秀芬
法官 吳崇道
法官 游文科

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴（上訴所得受之利益均未逾新臺幣150萬元）。

01 書記官 吳麗琴
02 中華民國 109 年 8 月 18 日