臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度上易字第298號

上　訴　人　建信資源科技有限公司
法定代理人　劉仲倫
訴訟代理人　吳建勛律師
　　梁宗憲律師
被上訴人　臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司
法定代理人　陳劭良
訴訟代理人　吳小燕律師
　　吳文賓律師
　　鄭楓丹律師
　　池佳芸

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107年7月13日臺灣屏東地方法院106年度訴字第803號第一審判決提起上訴，本院於108年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣陸拾萬玖仟貳佰肆拾壹元，及其中新臺幣伍拾玖萬玖仟參佰捌拾捌元自民國一〇五年十一月六日起，暨其餘新臺幣玖仟捌佰伍拾參元自民國一〇六年八月十日起，均按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判，均廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國103 年6 月27日訂立「高雄港南星自由貿易港區部分土地投資興建暨經營建築物及附屬設施契約（A3土地）」（下稱系爭契約），約定由伊公司出租坐落高雄市○○區○○段○○○○○號、紅毛港段4-2 地號土地予上訴人使用，供其投資興建物流倉庫及附屬設施，契約期限自生效日（即103 年6 月28日）起至投資興建設施項目約定使用期限屆滿為止。依系爭契約第12條、第21條第1 項

第1、2款約定，上訴人應自伊核定開工日即104年6月28日起，每年給付租金新台幣（下同）1,844,427元；及應自營運日起即105年6月28日起，每年給付管理費6,418,606元。依系爭契約第22條約定，上開租金、管理費每3個月計收一次；上訴人如逾期給付前開租金、管理費，應依系爭契約第23條約定，給付逾期違約金。嗣後，上訴人未能依約興建物流倉庫及附屬設施，於105年10月28日以函文向伊公司為終止系爭契約之意思表示，經伊公司於105年12月1日函覆同意於105年12月5日終止。惟上訴人於系爭契約存續期間，自第一期起即未依約繳納租金，屢次函催未果，伊公司乃依系爭契約第20條約定，就履約保證金實行質權，取回4,101,597元，並陸續扣抵如附表一編號1至5所示租金、附二編號1所示管理費及附表三編號1-1至6-1所示違約金。經此扣抵後，上訴人尚欠伊公司租金220,361元（附表一編號6所示348,805元-履約保證金餘額128,444元）、管理費728,304元（附表二編號2）及計至106年3月21日之違約金355,994元。又上訴人因重要進口商品沙鋼鋼筋無法如預期流通，而未興建物流倉庫或進而營運，系爭契約係因可歸責於上訴人之事由，致伊未能依約收取管理費，伊得依民法第226條第1項、第260條、第263條規定，請求上訴人給付前述積欠之管理費。爰依系爭契約及前引民法規定，請求：㈠上訴人應給付被上訴人1,304,659元（220,361元+728,304元+355,994元），及其中948,665元（220,361元+728,304元）自105年11月6日起算之法定遲延利息；㈡上訴人應自106年3月22日起至清償日止，按日給付逾期違約金3,794.658元。原審判命上訴人給付被上訴人：㈠652,783元及其中599,388元自105年11月6日起算之法定遲延利息；㈡上訴人應自106年3月22日起至清償日止，按日給付逾期違約金328元。上訴人不服，提起上訴。被上訴人聲明：上訴駁回。至原審駁回被上訴人請求651,876元（1,304,659元-652,783）本息，及按日給付3,466.658元（3,794.65

8元-328元）部分，未據上訴，已確定。

二、上訴人則以：伊公司已於105年10月28日發函為終止系爭契約之意思表示，於送達被上訴人當日，應即發生終止效力，伊公司願以105年11月3日為終止日，故附表一編號6所示該期租金，僅能計算至105年11月3日。又被上訴人已以履約保證金扣抵伊未繳納之租金，伊並未違約，不應計收逾期違約金。再者，伊公司因沙鋼鋼筋進料問題，未曾開工、施工及申請勘驗，亦未曾獲准營運，自無因營運而產生管理費用，無須依系爭契約第21條第1項第2款約定給付管理費；而伊既無須繳納管理費，亦無因遲繳管理費而孳生逾期違約金。退步而言，如認伊應給付逾期違約金，以被上訴人所請求者為金錢，除利息損害外，並無其他損失，且依現今金融市場之利率，被上訴人另取得貸款以填補資金需求所產生之利息損失，至多不至超逾法定利率即年息百分之5，然被上訴人請求之違約金，最高達年息百分之146（即按日以千分之4計算），明顯過高，應予酌減。伊以履約保證金扣抵租金後，被上訴人尚有履約保證金1,516,893元未發還，伊公司並無對被上訴人欠款；縱認仍有欠款，被上訴人已對伊請求逾期違約金，且該逾期違約金係屬損害賠償總額預定性，已包含因遲延而生之損害，被上訴人不得再就尚未以履約保證金扣抵部分，請求給付法定遲延利息等語，資為抗辯。並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於103年6月27日訂立系爭契約，約定由被上訴人出租坐落高雄市○○區○○段○○○○○號、紅毛港段4-2地號土地予上訴人使用，以投資興建物流倉庫及附屬設施，契約期限自生效日（即103年6月28日）起至投資興建設施項目約定使用期限屆滿為止。

㈡依系爭契約第12條及第21條第1項第1、2款約定，上訴人應自被上訴人核定開工之日起，每年給付租金1,844,427元；

及應自營運日起，每年給付管理費6,418,606 元。依系爭契約第22條約定，上開租金、管理費每3 個月計收一次；上訴人如逾期給付前開租金、管理費，應依系爭契約第23條約定，給付逾期違約金。

㈢系爭契約業經兩造合意終止。

㈣上訴人依系爭契約第18條約定，於訂立系爭契約時，以設定質權之銀行定期存單提供履約保證金4,119,220 元。嗣因上訴人未依約繳納租金，經被上訴人於105 年1 月6 日就該定期存單實行質權，取得現金4,101,597 元。

㈤上訴人應繳納如附表一編號1至5所示租金；被上訴人業依系爭契約第20條約定，逕由前項實行質權所得現金內扣抵（附表一編號6 所示自105 年10月1 日起計收之管理費，兩造就應計至何一日期，有爭執）。被上訴人另自該現金內扣抵如附表二編號1 所示管理費（兩造就上訴人是否應給付管理費，有爭執）。

㈥若以105年12月5日為系爭契約合意終止日，上訴人應繳納105 年10月1 日至12月5 日之租金348,805 元；若被上訴人得請求此期間之管理費，其金額為728,304 元（即附表二編號2 ）。

四、兩造合意終止契約之時點為何？

系爭契約業經兩造合意終止，為兩造所不爭。被上訴人主張兩造合意終止之時點為105 年12月5 日，上訴人則辯稱應以10 5年11月3 日為終止時點。經查，遍閱系爭契約第七節有關契約終止，僅第40條為上訴人（即乙方）得為終止之約定，其餘（第39條、第43條）均屬被上訴人得為終止之約定。而系爭契約第40條前段約明：「契約期間乙方（即上訴人）未經甲方（即被上訴人）同意不得終止契約或中途退租」，有系爭契約在卷可稽（原審司促字卷第22頁）。職是，上訴人除有法定終止事由存在外，如欲終止系爭契約，須符合系爭契約第40條前段約定，始得為之。而上訴人於105 年10月28日發函通知被上訴人終止系爭契約，有其105 年10月28日

建字第1051028號函在卷可憑（見原審卷第39頁）。被上訴人則函覆同意以105年12月5日為系爭契約終止日，有被上訴人105年12月1日高港自貿字第1053007896號函附卷可查（見原審卷第40頁）。故此，自應以被上訴人同意之終止日，為系爭契約終止之時點。上訴人雖辯稱被上訴人於函覆同意終止之前，曾要求其拆除土地圍籬，被上訴人於要求拆除時即已同意終止云云，並提出被上訴人106年3月3日高港自貿字第106 3111133號函為憑（原審卷第41頁）。惟核閱該函文說明三所載：「復依契約第41條約定，契約終止時，貴公司應於終止翌日將全部設施及土地保持完整返還本分公司，本分公司105年12月1日函復貴公司前之期間，多次電洽貴公司儘速撤離A3土地圍籬支架，以保持土地完整俾利後續返還本分公司，惟貴公司仍未撤除，故本分公司尚無法同意計收租金及相關費用至105年11月3日止」等詞，依通常文義，係在表達不同意計收租金及費用至105年11月3日乙節，並釐清其以電話告知上訴人應儘速拆除圍籬支架，係預先提示如系爭契約終止後，上訴人負有回復土地原狀交還之義務，尚難據此認定被上訴人電話通知撤離圍籬支架，即屬同意終止系爭契約之意思表示。是上訴人此節抗辯，非為可採；系爭契約係經兩造合意自105年12月5日起終止，堪予認定。

五、被上訴人依系爭契約第12條及第21條第1項第1款約定，請求上訴人給付105年10月1日至12月5日之租金餘額220,361元；及依系爭契約第12條及第21條第1項第2款約定、民法第226條第1項、第260條、第263條規定，請求上訴人給付105年7月28日至9月30日及105年10月1日至12月5日之管理費或相當於管理費之損害賠償717,434元、728,304元（即附表二編號1備註欄、編號2計管理費額欄），是否有理由？

㈠租金部分：

承前，系爭契約經兩造合意自105年12月5日起終止。而上訴

人不爭執如系爭契約於105年12月5日終止，其應繳納105年10月1日至12月5日之租金為348,805元（見不爭事項㈥）。則被上訴人主張上訴人依系爭契約第12條及第21條第1項第1款約定，尚應繳納租金348,805元，自屬有據。

㈡管理費部分：

1.系爭契約第12條、第15條第1項及第21條第1項第2款分別約定：「乙方應於本契約生效之日1年內完成規劃設計、通過環境影響評估、申領港工作業同意書，並取得交通部航港局及當地建管機關核准後開工。開工後乙方應於1年內完成興建工程。如有不可歸責於乙方之事由，致乙方不能依限開工或完工時，得敘明理由申請展期。該項展期可各申請2次，每次均以6個月為限」（第12條）；「乙方應於全部工程完工後1個月內列具財產清冊（按設備項目造具結算清單），並附有起造人為乙方及編有門牌號碼之建物使用執照點收證明書，經當地政府主管機關核章之工程圖說正本、竣工第二原圖、工程決算書、經專業技師簽證之工程結構計算書及其電腦磁片或光碟片、訂購合約書等有關證明文件送交甲方就工程圖說所示尺寸及物件數量辦理勘驗」（第15條第1項）；「管理費：自營運日起，年管理費計收6,418,606元整。管理費採下列方式計收：⑴第1年按6折計收…」（第21條第1項第2款；以上各條約定見原審司促字卷第13-16頁）。又投標須知為系爭契約之附件，上訴人應依投標須知內之事項辦理，此觀系爭契約第33條第9項約定可明（原審司促字卷第21頁）。而系爭契約投標須知第1條第5項第6款第1目規定：「進駐廠商應於投資興建設施完工後1個月內向管理機關申請自由港區事業籌設」（見原審卷第79頁背面）。準此，上訴人應於系爭契約生效日即103年6月28日起1年內完成設計、環評等作業，並取得核准後開工；於開工後1年內完成興建工程（除曾申請展期外）；於興建工程完工後1個月內送交被上訴人辦理勘驗並申請事業籌設後營運。依此計算，上訴人應自105年7月28日起即為營運（即

104 年6 月28日開工、105 年6 月28日完工、105 年7 月28日起營運），並依系爭契約第21條第1 項第2 款約定，自營運日起給付管理費。

2.上訴人雖辯稱：依前引系爭契約約定或投標須知之規定，係以被上訴人進行勘驗等程序審核通過後，為伊開始營運之停止條件，而非以一定期限屆至即開始營運，而該條件既未成就，伊即無需給付管理費云云。惟按，附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1 項定有明文。又附始期之法律行為，於期限屆至時，發生效力，同法第102 條亦有明文。申言之，民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。苟當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解釋為於其事實之到來時，為權利行使期限之屆至。在此情形，若該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至。查：

⑴按國際商港區域內各項設施，除防波堤、航道、迴船池、助航設施、公共道路及自由貿易港區之資訊、門哨、管制設施等商港公共基礎設施，由政府委託商港經營事業機構興建維護外，得由商港經營事業機構興建自營，或由公民營事業機構以約定方式投資興建或租賃經營，此為商港法第10條第1項所明定。而被上訴人係由交通部及建設部所設立之國營事業，專營港埠經營業務，此經被上訴人敘明在卷（本院卷第103-104 頁），且上訴人未予爭執，堪信為真。又系爭契約係約定由被上訴人出租高雄港南星自由貿易港區內之土地（高雄市○○區○○段○○○○○號、紅毛港段4-2 地號）予上訴人使用，供其投資興建物流倉庫及附屬設施，為兩造所不爭。而高雄港南星自由○○○區○○設○道路系統、供水系統、變電站、污水處理廠、自動化門哨管制系統等公共基礎設施；該等設施自101 年12月起陸續發包營造，預定於106 年4 月底前陸續完工各情，有被上訴人提出之南星自由貿易港

區招商計畫、南星土地開發計畫公共建設執行情形等資料在卷可稽（本院卷第114-116 頁）。且為上訴人所不爭（本院卷第143 頁背面）。依此，足見兩造103 年6 月27日簽訂系爭契約之前，被上訴人即已依商港法前引規定，陸續著手南星自由貿易港區公共基礎設施之營造，上訴人則為被上訴人招募進駐投資興建建物之廠商之一。故被上訴人主張系爭契約約定之管理費，為上訴人使用前揭公共基礎設施之對價，其向上訴人等廠商收取後，供為維護該等設施之用，堪予採取。

⑵其次，系爭契約投標須知第二、條第㈠項規定：「施工期限：詳如附件五投資興建契約第12條規定」（見原審卷第79頁背面）。而兩造係於上訴人得標後，依投標須知附件五投資興建契約之條款，訂立系爭契約，此觀投標須知第14條規定可明（原審卷第83頁）。故系爭契約第12條約定（即投標須知附件五投資興建契約第12條約定）係屬施工「期限」，經被上訴人公告招標時表明，而為上訴人所知悉並循以參與投標。是以，上訴人負有依系爭契約第12條、投標須知第1 條第5 項第6 款第1 目規定所定期限，申請開工、完工及申請事業籌設之義務，而非得任意決定開工、完工、籌設與否或其期程至明。又系爭契約第21條第1 項第1 、2 款，就租金、管理費依序約明自核定工開日、營運日起計收，而該等開工、完工等事實，依系爭契約第12條約定，並非發生與否不確定，而係上訴人負有義務使其到來，僅到來之實際時間不確定（自契約生效至取得核准開工、開工至完工之期限各為1 年，上訴人得於期限前開工、完工，另上訴人得申請展延此各1 年之時程，故不確定），揆之前揭說明，系爭契約第12條所定租金、管理費之計收始期，自屬期限，而非條件。又上訴人於締訂系爭契約後，僅申請展期開工，全未實際興建建物，並於105 年10月28日發函為終止契約之表示，有其104 年6 月18日建字第0000000-0 號函、105 年10月28日建字第1051028 號函附卷可考（原審卷第85、86頁）。故截至

系爭契約第12條、投標須知第1條第5項第6款第1目所定開始營運之期限即105年7月28日屆滿時，上訴人完工並營運之事實已確定不發生，揆之上揭說明，上訴人給付管理費之期限應認屆至，是上訴人自應依系爭契約第21條第1項第2款約定給付管理費。

⑶參以，系爭契約投標須知第三條第1項至第3項記載：「㈠土地租金：每年約1,844,427元整。本標的之土地租金，係按100年1月1日主管機關核定之區段值每平方公尺1,500元及費率（5%）給付，而本標的之土地面積將依指界實際測量後為據，並算之」；「㈡管理費：以每公頃管理費作為競標標的（由投標人填寫於標單內作為競標標的…但金額不得低於每公頃260萬元…」；「㈢前㈠、㈡項租金及相關費用之調整按投資興建契約約定辦理」（見原審卷第79頁背面至第80頁）。故以，足見管理費為廠商競標及被上訴人審標之標的，而屬被上訴人因系爭契約所獲主要給付之一。倘如上訴人所稱，其給付管理費之義務，需待其營造完成建物、獲准營運等條件成就，方得開始，亦即，被上訴人就管理費之獲取，繫於上訴人有無興建完成建物並通過勘驗、審核，無異上訴人得藉由不予或拖延興建、申請勘驗或籌設，而免除管理費之給付，被上訴人訂立系爭契約之主要目的顯無法達成，衡情被上訴人當無可能締訂無法達成契約主要目的之約款。

⑷據上，系爭契約第21條第1項第2款、第12條約定及系爭契約投標須知第1條第5項第6款第1目，關於管理費收取之約定，係以完工並營運等事實之到來，為權利行使期限之屆至，而上訴人於原定營運日既已確定無法營運，則被上訴人計收管理費之期限即屬屆至，上訴人自應依約繳納管理費。上訴人主張其未開始營運，給付管理費之條件尚未成就云云，殊無可採。

3.至上訴人又稱：系爭契約第39條已約定伊未能依第12條所定期限開工、完工時，被上訴人得撤銷港工作業同意書，不發

還工程履約保證金，系爭契約並同時終止，被上訴人不依系爭契約第39條約定為主張，而謂違反系爭第12條約定另發生得逕計收管理費之效果，應與兩造締約之真意有違云云。惟系爭契約第39條固有上訴人上開所述內容之約定（見原審司促字卷第22頁背面），然該條係約明甲方（被上訴人）「得」撤銷港工作業同意書、不發還履約保證金等，並非「應」撤銷或不發還，亦即，被上訴人得選擇是否依該條約定行使權利，而如被上訴人不為此選擇，系爭契約自無依該條約定發生同時終止效力之餘地，被上訴人仍得行使系爭契約所約定之其他權利。且系爭契約第21條第1 項第2 款、第12條約定及系爭契約投標須知第1 條第5 項第6 款第1 目，關於管理費自營運日起收取之約定，係在兩造間規範管理費收取之始期，而非管理費計收之條件，業如前述，則被上訴人於系爭契約　尚未終止前，依系爭契約第21條第1 項第2 款約定，向上訴人計收管理費，自有所據。上訴人本節主張，非為有理。

4.綜上，被上訴人依系爭契約第12條及第21條第1項第2款等約定，請求上訴人給付105 年7 月28日至9 月30日及105 年10月1 日至12月5 日之管理費717,434 元、728,304 元，洵屬有據。本院依系爭契約前引約定為被上訴人得請求上訴人給付上開管理費之認定，就被上訴人依民法第226 條條第1 項、第260 條、第263 條規定所為同一金額之請求，毋庸再為審究，附此敘明。

六、被上訴人依系爭契約第23條約定，請求上訴人給付計至106年3 月21日止之逾期違約金53,395元，及自106 年3 月22日起按日給付328 元之逾期違約金，是否有理由？被上訴人業以履約保證金扣抵之租金及管理費，是否得請求上訴人給付逾期違約金？被上訴人請求之逾期違約金有無過高，是否應予酌減？

㈠系爭契約第23條第3 項約定：「乙方（上訴人）逾期給付時應依下列各款累計另給付違約金。㈠未滿1 個月者，照欠額

按日加收千分之1。㈡1個月（含）以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之2。㈢2個月（含）以上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之3。㈣3個月（含）以上者，一律照欠額按日加收千分之4」（原審司促字卷第17、18頁）。被上訴人就上訴人自104年6月27日起應繳納之租金、105年7月28日起應繳納之管理費，依序開單通知上訴人限期繳納，有各該租金及費用清單及函文在卷可稽（本院卷第51-89頁、原審卷第87-101頁；明細詳見本院卷第90-91頁），且為上訴人所不爭（系爭契約第22條係約定租金與費用每3個月計收一次，由被上訴人於每年1、4、7、10月份5日前開單寄送，上訴人應於每年2、5、8、11月份5日前給付；被上訴人實際開單寄送之日期，未完全依據系爭契約第22條約定，惟上訴人就此無異議，見本院卷第93、98頁）。

㈡又系爭契約第20條約定：「乙方如不履行本契約所訂各條款或租金費用致甲方遭受財產或權益上損失時，甲方除依本契約有關條文辦理外，應繳納之各項租金費用、違約金或賠償金額，甲方得逕於保證金內扣抵，乙方不得提出異議，及要求賠償，如於契約存續期間內，乙方並應於甲方所訂期限內補足保證金…」等詞（原審司促字卷第16頁）。而上訴人於訂立系爭契約時，以設定質權之銀行定期存單提供履約保證金4,119,220元；嗣因上訴人未依約繳納租金，經被上訴人於105年1月6日就該定期存單實行質權，取得現金4,101,597元各節，為兩造所不爭。且被上訴人此後仍未繳納租金或管理費，亦據被上訴人陳明在卷，上訴人未予爭執，自堪信實。從而，被上訴人自得依系爭契約第20條約定，於各期租金、管理費繳納期限屆至而未獲上訴人繳納時，逕於履約保證金內扣抵；就上訴人逾期給付租金、管理費而累生之違約金，亦得併由履約保證金內扣抵。

㈢上訴人抗辯：被上訴人於105年1月6日即實行質權，取得履約保證金，就此後屆至之各期租金，即得逕予扣抵，並回溯至租金債權發生時清償，而不得再請求上訴人給付逾期違

約金云云。惟查，上訴人本負有依約繳納租金、管理費之義務，逾期繳納即應給付違約金，已如前述。雖系爭契約第20條約定被上訴人得自履約保證金內逕扣抵租金、管理費，惟此係為免被上訴人遭受財產上之損失使然，此觀前引系爭契約第20條可明。申言之，上訴人未依約繳納租金、管理費，已致被上訴人受有未能取得應得收益之損害，被上訴人自履約保證金內扣抵租金、費用，係就其所受損害而為填補，非屬上訴人就原租金、費用債務所為清償，並無回溯至債務發生時即生清償效力之法律或契約依據，亦不因此治癒或滌除上訴人未依約繳納之逾期責任。且被上訴人於105年1月6日實行質權、取得履約保證金後，係得就上訴人未繳納之租金、管理費由履約保證金內扣抵，並非負有扣抵之義務；上訴人自105年1月6日起給付租金、管理費之義務，亦不因被上訴人執有履約保證金而免除。是以，上訴人所稱被上訴人自105年1月6日後，以履約保證金扣抵之租金、管理費，該等租金、費用之債務回溯至發生時生清償之效力，被上訴人不得再就該等租金、費用之欠繳請求逾期違約金云云，顯有誤解，殊無可取。

㈣上訴人又稱：被上訴人請求之違約金最高達年息百分之146（即按日以千分之4計算），明顯過高，應予酌減。查：

1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準；是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院51年台上字第19號判例、49年度台上字第807號判例參照）。又約定之違約金過高者，若出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。

2.系爭契約第20條已約明如上訴人未依約繳納租金、管理費，被上訴人得由履約保證金內扣抵違約金，已如前述。是可認

上訴人於訂約初始，就其應給付之逾期違約金，預先表明願由被上訴人自履約保證金中扣取，而不待其給付。且上訴人自104 年6 月28日起未曾依約繳納租金，其違約金債務已自各應繳期限屆至時起累增，經被上訴人陸續函催其繳納租金及違約金，並自105 年1 月6 日後通知其回補履約保證金差額，且均載明應繳或回補金額，有被上訴人104 年11月27日及105 年1 月15日、同年2 月18日、同年2 月25日、同年4 月13日、同年6 月7 日、同年7 月7 日、同年8 月2 日、同年9 月7 日、同年10月11日、同年10月21日函文在卷可憑（原審卷第87-98 頁）。其間，上訴人於105 年6 月17日回函敘稱：「…本公司同意105 年第1 季及第2 季土地租金及違約金之安排，先以扣抵履約保證金方式處理…」等詞（原審卷第93頁），而重申願依系爭契約第20條約定即由履約保證金內扣抵違約金之旨。準此，可認上訴人積欠之逾期違約金足由履約保證金內扣取者，係屬上訴人依其自由意思任意而為之給付，揆之首揭說明，即不得請求法院酌減違約金或請求被上訴人返還。而上訴人欠繳之租金、管理費，若依系爭契約第23條第3 項約定之標準核計，應給付如附表三編號1-1至6-1 所示違約金，為上訴人所不爭（見本院卷第98頁）。又上揭履約保證金扣抵附表一所示租金、附表二編號1 備註欄所示管理費（被上訴人於原審主張應自105 年6 月28日起計收管理費，計至105 年9 月30日止為1,044,166 元；原判決認定應自105 年7 月28日起計收，計至105 年9 月30日止為717,434 元；被上訴人未上訴），及依序所生如附表三編號1-1 至6-1 所示違約金，尚剩餘128,916 元（詳見附表三編號7「扣抵之餘額」欄）。則本院就附表三編號1-1 至6-1 所示足由履約保證金扣取之逾期違約金，即無酌減之餘地。

3.又者，附表二編號2 所示管理費以前述履約保證金餘額128,916 元扣抵後，上訴人尚欠管理費599,388 元未付（728,304 元-128,916元），並應給付該管理費自限繳期限翌日即10

5年11月6日起至系爭契約終止日即同年12月5日之違約金；至系爭契約終止後，被上訴人僅得就契約存續期間已生之違約金請求上訴人給付，無從再於契約終止日後計收違約金。而系爭契約第23條約定上訴人逾期給時，就未滿1個月、1個月以上未滿2個月、2滿個月以上未滿3個月、3個月以上部分，依序應依欠額按日計收千分之1、千分之2、千分之3、千分之4之違約金，已敘如前。本院審酌上訴人欠繳之租金、管理費，均屬金錢債權，如其按期履行，被上訴人通常可獲依當時金融機構活期儲蓄存款利率即年息百分之0.2至0.33計算之利息（參見本院卷第169-170頁），而系爭契約第23條約定之逾期違約金如換算為年息，大約相當於年息百分之36.5至146（即1/1000×365=36.5%；4/1000×365=146%），約為被上訴人可獲利息之111倍至442倍（36.5%÷0.33%≒111；146%÷0.33%≒442）；及被上訴人於上訴人欠繳租金約半年後，即實行質權以履約保證金填補損害，實際所受利息損失非鉅等一切情狀，認系爭契約第23條所約定之違約金，於上訴人未自願給付部分，應酌減為按年息百分之20計算，始屬允洽。依此計算，自105年11月6日起至系爭契約終止時止之105年12月5日止（計30日），上訴人尚應給付違約金9,853元（599,388元x 20%×30/365，元以下四捨五入）。

㈤承前，被上訴人依系爭契約第23條約定，請求上訴人給付自附表二編號2所示管理費之繳納期限翌日即105年11月6日起至系爭契約終止時即同年12月5日之逾期違約金9,853元部分，係有所據，逾此範圍部分，則非正當。

七、上訴人欠繳之租金、管理費及應給付之逾期違約金，是否已由履約保證金扣抵完畢？如未扣抵完畢，該未扣抵完畢之餘額及逾期違約金，被上訴人是否得請求上訴人給付法定遲延利息？

承上，上訴人欠繳之租金、管理費及應給付之逾期違約金，經以履約保證金扣抵後，尚不足管理費599,388元及違約金

9,853 元。上訴人雖稱被上訴人已請求其給付逾期違約金，不得再就該等未扣抵金額請求法定遲延利息云云。惟按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250 條第1 項定有明文。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，此為民法第229 條所明定。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，同法第233 條第2 項前段亦有明文。是以，違約金係當事人為確保債務之履行，而課以他方於債務不履行時，於原債權以外應為之給付，與債務人遲延履行債務時，債權人得按法定利率請求其支付遲延利息，係屬兩事。故上訴人所辯被上訴人已請求給付逾期違約金，不得再為請求法定遲延利息，顯無所據。再按，違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，尚得依民法第233 條規定，請求遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息及賠償其他之損害，此觀同法第250 條第2 項規定自明。而系爭契約第23條所約定之逾期違約金，具有與日俱增，且遲延愈久應給金額愈高之特性，而有強制債務履行之目的，核屬懲罰之性質，依上開說明，被上訴人就上訴人未付之逾期違約金9,853 元，自得請求給付法定遲延利息。是上訴人主張被上訴人不得就上開管理費及逾期違約金請求法定遲延利息，要無可取。

八、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人給付652,783 元及自105 年11月6 日起計算之法定遲延利息，暨自106 年3 月22日起按日給付328 元之逾期違約金，於請

求上訴人給付609,241 元，及其中599,388 元自105 年11月6 日起計算之法定遲延利息，及其餘9,853 元自106 年8 月11日（即支付命令送達翌日，見原審司促字卷）起算之法定遲延利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄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，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　8　　日

民事第二庭

審判長法官　黃國川

法　　官　黃宏欽

法　　官　甯　馨

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　8　　日

書　記　官　王秋淑

附表一：被上訴人主張上訴人應給付之租金

編　號	計算租金期間（民國）	租金額（含稅；新台幣）
1	104年6月28日至104年9月30日	500,079元
2	104年10月1日至12月31日	484,162元
3	105年1月1日至3月31日	484,162元
4	105年4月1日至6月30日	484,162元

（續上頁）

5	105年7月1日至9月30日	484,162元
6	105年10月1日至105年12月5日	348,805元

附表二：被上訴人主張上訴人應給付之管理費

編　號	計算管理費期間（民國）	管理費額（含稅；新台幣）	備　註
1	105年6月28日至105年9月30日	1,044,166元	原判決認定管理費應自105年7月28日起計收，計至105年9月30日止，管理費金額為717,434元，並據以計為履約保證金扣抵之金額。被上訴人未上訴。
2	105年10月1日至105年12月5日	728,304元	

附表三：

期別	日期（民國）	項目	積欠金額（含稅）	限繳期限	扣抵之餘額（履約保證金取回為4,101,597元）
1	104.6.28至104.9.30	土地租金	500,079元	104.10.29	3,601,518元
1-1	104.10.30至105.1.6（69日）	逾期違約金	59,510元	105.2.5	3,542,008元
2	104.10.1至104.12.31	土地租金	484,162元	104.11.14	3,057,846元
2-1	104.11.15至105.1.6（53日）	逾期違約金	37,280元	105.2.5	3,020,566元

（續上頁）

3	105.1.1至 105.3.31	土地租金	484,162元	105.2.5	2,536,404元
3-1	105.2.6至 105.7.14 （160日）	逾期違約金	224,168元	105.8.13	2,312,236元
4	105.4.1至 105.6.30	土地租金	484,162元	105.5.5	1,828,074元
4-1	105.5.6至 105.7.14 （70日）	逾期違約金	59,068元	105.8.13	1,769,006元
5	105.7.1至 105.9.30	土地租金	484,162元	105.8.5	1,284,844元
5-1	105.8.6至 105.9.30 （56日）	逾期違約金	40,186元	105.11.2	1,244,658元
6	105.7.28至 105.9.30	管理費	717,434元 （註一）	105.8.12	527,224元
6-1	105.8.13至 105.9.30 （49日）	逾期違約金	49,503元 （註二）	105.11.2	477,721元
7	105.10.1至 105.12.5	土地租金	348,805元	105.11.5	128,916元
8	105.10.1 至 105.12.5	管理費	728,304元	105.11.5	-599,388元
8-1	105.11.6至 105.12.5 （30日）	逾期違約金	9,853元		-609,241元
註一：計算式：6,418,606元x 0.6÷ 12=320,930元，320,930元÷ 31× 4+320,930元 × 2=683,270元，683,270元 × 1.05=717434；元以下四捨五入。					

（續上頁）

註二：計算式：683,270元× 1/1000× 29+683,270元× 2/1000× 20=47,146元，47,146元× 1.05=49,503；元以下四捨五入。

本判決不得上訴。