

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第378號

原告

即反訴被告 運博國際股份有限公司

法定代理人 林駿宏

訴訟代理人 李治國

曾偉銘

彭國書律師

被告

即反訴原告 鳳凰灣育樂有限公司

法定代理人 童梓皓

訴訟代理人 詹蕎安

吳存富律師

黃韋儒律師

葉怡彤律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年2月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付新臺幣玖萬柒仟元，及其中新臺幣壹萬伍仟元、
新臺幣壹萬元、新臺幣壹萬元、新臺幣壹萬元、新臺幣壹萬
元、新臺幣壹萬元、新臺幣壹萬元、新臺幣壹萬元、新臺幣
壹萬元、新臺幣貳仟元分別自民國一百一十一年九月五日、
民國一百一十一年十月五日、民國一百一十一年十一月五
日、民國一百一十一年十二月五日、民國一百一十二年一月
五日、民國一百一十二年二月五日、民國一百一十二年三月
五日、民國一百一十二年四月五日、民國一百一十二年五月
五日、民國一百一十二年六月五日起至清償日止，按週年百
分之五計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬伍仟柒佰伍拾參元，及

其中新臺幣壹佰萬、新臺幣捌拾陸萬伍仟柒佰伍拾參元分別自民國一百一十一年九月一日、民國一百一十二年六月八日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣壹佰參拾萬參仟零陸拾肆元，及自民國一百一十三年二月十六日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用即第一審裁判費新臺幣肆萬玖仟伍佰壹拾元，其中新臺幣壹萬捌仟玖佰柒拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

六、本判決第一項、第二項、第三項於原告分別以新臺幣參萬貳仟元、新臺幣陸拾貳萬元、新臺幣肆拾肆萬元為被告供擔保得假執行。但被告如分別以新臺幣玖萬柒仟元、新臺幣壹佰捌拾陸萬伍仟柒佰伍拾參元、新臺幣壹佰參拾萬參仟零陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

八、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

九、反訴訴訟費用新臺幣壹萬柒仟玖佰貳拾玖元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告即反訴被告（以下均稱原告）起訴主張：

（一）被告即反訴原告（以下均稱被告）鳳凰灣育樂有限公司前於民國111年8月4日向原告承租位於臺北市萬華區水源路青年公園之游泳池（含獨立池、室外五米池、不規則池、室外50米標準池、室內50米標準池，下合稱系爭泳池），兩造合意訂立場地租借契約書（下稱場地租借契約書），約定租賃期間自111年1月1日起至115年12月31日止，每年應給付租金之日期及金額如附表所示，作為進行水中教學及術科考試之用。嗣於同月19日簽訂房屋租賃契約書（下稱房屋租賃契約書），約定由被告向原告承租獨立池內範圍之多功能教室兼辦公室之1房間、獨立池池體以外之周邊空間及室外25公尺

游泳池（下稱系爭獨立池內範圍），作為對外招生、室內學科課程之用，以補場地租借契約書之不足，租賃期間自111年8月15日起至113年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）10,000元，保證金20,000元，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人北大聯合事務所以111年度北院民公玉字第190號公證書公證。

（二）由被告於簽訂房屋租賃契約書後，並未依約履行支付每月10,000元租金之義務，反於111年8月31日匯款100萬元用以支付場地租借契約書之第二期款，及被告於簽訂場地租借契約書後，因使用係屬開放性場地之系爭泳池，而幾乎每日均有簽署責任免除暨風險承擔協議書，以及對外招生之行為等客觀情狀觀之，場地租借契約書及房屋租賃契約書乃同時存在之契約，並非以經公證之房屋租賃契約書取代場地租借契約書。詎被告未依場地租借契約書之約定按期繳納租金，僅於111年8月31日匯款100萬元，遲付之租金總額，已逾2個月之租額，原告乃分別於112年5月5日、112年5月9日以台北青年郵局第000062號、第000064號存證信函催告被告限期給付前開房屋租賃契約書、場地租借契約書積欠之租金，被告均置之不理，被告遂於112年6月5日、112年6月6日以台北青年郵局第000076號、第000077號存證信函通知被告終止房屋租賃契約書及場地租借契約書，請求被告於112年6月10日前將系爭泳池及系爭獨立池內範圍回復原狀並返還原告，被告於同月6日、同月7日已合法收受台北青年郵局第000076號、第000077號存證信函，是房屋租賃契約書、場地租借契約書已分別於同月6日、同月7日合法終止。而被告就系爭泳池於場地租借契約書終止時已到期之租金部分尚積欠1,865,753元（即111年7月1日至同年12月31日之租金100萬元、112年1月1日起至同年6月7日止之租金865,753元）未為給付；另系爭獨立池內範圍於房屋租賃契約書終止時已到期之租金97,000元（即111年8月15日至112年5月31日之租金95,000元、112年6月1日起至同月6日止之租金2,000元）亦未為給付，原告

自得依民法第439條、房屋租賃契約書、場地租借契約書之法律關係，請求被告給付前開積欠之租金。

(三)又被告自112年6月6日、同月7日起已因房屋租賃契約書、場地租借契約書合法終止，已無繼續占有系爭泳池、系爭獨立池內範圍之正當權源，卻仍繼續占有使用至113年1月19日始將系爭泳池、系爭獨立池內範圍返還原告，原告自得併依民法第179條不當得利之規定，及房屋租賃契約書、場地租借契約書之約定，請求被告自房屋租賃契約書、場地租借契約書終止後之112年6月10日起至遷讓返還系爭泳池、系爭獨立池內範圍之日即113年1月19日止，分別給付無權占有系爭泳池、系爭獨立池內範圍之相當租金之不當得利1,227,397元（計算式：年租金200萬元 $\div$ 365日 $\times$ 224日=1,227,397元）、74,667元（計算式：月租金1萬元 $\div$ 30日 $\times$ 224日=74,667元），暨依房屋租賃契約書第11條後段之約定，請求被告自112年6月7日起至返還系爭獨立池內範圍之日即113年1月19日止，給付依租金1倍計算之違約金75,667元（計算式：月租金1萬元 $\div$ 30日 $\times$ 227日=75,667元）。

(四)併聲明：

- 1.被告應給付原告97,000元，其中15,000元自111年9月5日起、其中10,000元自111年10月5日起、其中10,000元自111年11月5日起、其中10,000元自111年12月5日起、其中10,000元自112年1月5日起、其中10,000元自112年2月5日起、其中10,000元自112年3月5日起、其中10,000元自112年4月5日起、其中10,000元自112年5月5日起、其中2,000元自112年6月5日起均至清償日止，按週年百分之5計算之利息。
- 2.被告應給付原告1,865,753元，其中1,000,000元自111年9月1日起、其中865,753元自112年6月8日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息。
- 3.被告應給付原告1,377,731元，及自民事擴張暨減縮訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息。

01 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益判決，
03 願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

04 (一)兩造於111年8月4日簽訂場地租借契約書後，復於同月19日
05 簽訂房屋租賃契約書，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證
06 人北大聯合事務所以111年度北院民公玉字第190號公證書公
07 證。兩造乃合意以房屋租賃契約書取代原先簽訂之場地租借
08 契約書，此由被告於契約存續期間，其使用範圍，僅限於系
09 爭獨立池內範圍，而非如場地租借契約書所載之系爭泳池，
10 且被告於110年4月20日給付原告100萬元定金，於場地租借
11 契約書履行時作為給付之一部，嗣於111年8月31日匯款100
12 萬元與原告，共給付原告200萬元，係為與原告進行商業磋
13 商後續實際租賃系爭泳池之範圍，惟原告最終僅將系爭獨立
14 池內範圍出租與被告，兩造間之真意既以房屋租賃契約書取
15 代原先之場地租借契約書，而使場地租借契約書消滅之意
16 思，則原告以場地租借契約書主張被告應給付租金，顯無理
17 由。

18 (二)按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
19 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。」民法第249條
20 第1款定有明文。被告已給付原告200萬元作為租金，已如前
21 述，則無論係以場地租借契約書或房屋租賃契約書認定兩造
22 間之租賃關係，原告請求被告給付之租金金額均應扣除被告
23 業已給付之200萬元。況承前所述，被告實際使用之範圍僅
24 限於系爭獨立池內範圍，兩造間之租金自應以房屋租賃契約
25 書所載金額計算，則被告顯已給付超過房屋租賃契約書所約
26 定之金額甚鉅，原告自不得再向被告請求積欠之租金。

27 (三)原告前於109年2月26日與臺北市政府體育局簽署「臺北市青
28 年公園運動休閒園區委託營運移轉計畫（OT）案委託營運移
29 轉契約」（下稱系爭OT契約），而取得位於臺北市○○區○
30 ○路000號青年公園游泳池之10年經營權。依系爭OT契約第
31 9.3.2條規定「『委託（或出租）契約應辦理公證』，並載

01 明受託（或承租）之廠商因不履行契約所生之金錢給付、營
02 運資產之返還或移轉等義務者，乙方（即原告）得逕為強制
03 執行。」等語，可知原告欲將系爭泳池、系爭獨立池內範圍
04 出租予他人，與他人簽訂之契約應經公證。然觀諸場地租借
05 契約書除未經公證、亦未包含系爭OT契約第9.3.2條之規
06 定，而兩造嗣後簽訂之房屋租賃契約書則特別納入系爭OT契
07 約第9.3.2條之規定並辦理公證，顯有以房屋租賃契約書取
08 代場地租借契約書之意思。

09 （四）縱認兩造就系爭泳池簽訂場地租借契約，約定每年租金為20
10 0萬元，惟被告自112年4月25日起僅使用系爭獨立池內範
11 圍，依民法第227條之2第1項規定，租金部分應合理調整為
12 1,568,545元（①自111年8月5日起至112年4月25日止之租
13 金， $200\text{萬元} \div 365\text{日} \times 263\text{日} = 1,440,977\text{元}$ ；②自112年4月26
14 日起至113年1月19日止之租金， $173,637\text{元} \div 365\text{日} \times 268\text{日} = 1$
15 $27,568\text{元}$ ；①+②=1,568,545元），被告給付原告之200萬
16 元已包括上開租金範圍，原告自不得再向被告請求積欠之租
17 金。

18 三、本院之判斷：

19 （一）原告主張之上開事實，業據提出場地租借契約書、房屋租賃
20 契約書、111年度北院民公玉字第190號公證書、110年10月7
21 日至112年4月19日之責任免除暨風險承擔協議書、潛水團體
22 進場預約表彙總、兩造間即時通訊軟體對話紀錄節本、房屋
23 租賃契約書之租賃範圍現場照片、台北青年郵局第000062號
24 存證信函等件為證，核與原告之上開主張相符，自堪信為真
25 實。

26 （二）被告雖抗辯兩造嗣於111年8月19日另簽訂經公證之房屋租賃
27 契約書，以取代原先之場地租借契約書，原告仍依原場地租
28 借契約書之約定，請求被告給付租金、違約金及相當租金之
29 不當得利，即無理由等語，並提出房屋租賃契約書1件為
30 證，原告就此則陳稱：兩造嗣於111年8月19日另簽訂經公證
31 之房屋租賃契約書，並非取代原先之場地租借契約書，而是

01 被告除承租使用原場地租借契約書之租賃標的即系爭泳池等
02 開放性場地外，另再承租使用房屋租賃契約書之租賃標的即
03 系爭獨立池內範圍之1房間、獨立池池體以外之周邊空間及
04 室外25公尺游泳池，以作為招生、室內學科課程及在獨立池
05 周邊供被告擺放潛水器材之用，故房屋租賃契約書與場地租
06 借契約書乃係併行，而非以房屋租賃契約書取代場地租借契
07 約書等語，並提出原告與被告聯絡人之即時通訊軟體對話紀
08 錄、被告鳳凰潛水團體進場預約表彙總、責任免除暨風險承
09 擔協議書、房屋租賃契約書後附之租賃範圍照片等件為證。
10 本院觀諸原先之場地租借契約書，其內載「第一條 使用範
11 圍：一、獨立池、室外五米池、不規則池、室外50米標準
12 池、室內50米標準池。二、除獨立池外，其餘泳池依現場狀
13 況調整。第二條 付款方式：一、111年：111年7月31日及1
14 11年8月31日前各支付壹佰萬元，總計貳佰萬元整。二、111
15 年12月31日暫定支付押金壹佰萬元整。……。」等語，而嗣
16 後兩造所簽訂之房屋租賃契約書，則內載「第一條 房屋所
17 在地標示及其使用範圍：青年公園游泳池（臺北市○○區○
18 ○路000號）之獨立池內範圍。第二條 租賃期間：自民國1
19 11年8月15日起至民國113年11月30日止……。第三條 租金
20 及其支付方法：租金：每月新台幣壹萬元整，承租人應於每
21 月5日前繳納，不得藉詞拖延。」等語，由「場地」租借契
22 約書及「房屋」租賃契約書之契約書名稱分別標示場地、房
23 屋，及約定使用範圍各有不同之承租標的，又「房屋」租賃
24 契約書後附之租賃範圍照片，所拍攝者主要為房屋，藉以明
25 確系爭獨立池內範圍主要係以房屋之室內空間為承租範圍，
26 由上可知一為場地即系爭泳池等開放性場域之租賃契約書，
27 另一為系爭獨立池內範圍即房屋之室內空間之租賃契約書，
28 復衡以倘若前後二份租賃契約書僅係就原租賃標的有所微調
29 或增刪而由後者取代前者，豈有可能租金會有年租200萬元
30 與月租1萬元，如此大之差距，顯違常理，復由場地租借契
31 約書、房屋租賃契約書二者訂立之時間，前後僅相差15日，

01 可以認定房屋租賃契約書與場地租借契約書仍係針對不同租
02 賃標的前後所簽訂之租賃契約書，並以新訂之房屋租賃契約
03 書補原場地租借契約書之不足，以完備被告之室外、室內使
04 用空間，以達被告對外招生、室內學科、室外術科及考試之
05 目的，而非欲以房屋租賃契約書取代場地租借契約書。再
06 者，兩造係於「111年8月19日」簽訂房屋租賃契約書，倘如
07 被告所辯，係以房屋租賃契約書取代原先之場地租借契約
08 書，惟房屋租賃契約書之月租僅為1萬元，復依被告提出之
09 原告與被告聯絡人之即時通訊軟體對話紀錄、被告鳳凰潛水
10 團體進場預約表彙總、責任免除暨風險承擔協議書等件，可
11 知被告仍有使用系爭泳池等場地設施，衡情豈能以租金甚微
12 之房屋租賃契約書取代原先租金甚鉅之場地租借契約書且達
13 致原有之承租目的？又房屋租賃契約書之月租為1萬元，租
14 期約28個月，總租金僅28萬元，何以被告嗣於「111年8月31
15 日」仍依原先已經取代而無效之場地租借契約書之約定，給
16 付原告100萬元？被告就此種種亦均未有任何合理之解釋，
17 益徵原告主張房屋租賃契約書與場地租借契約書分屬二份不
18 同但有某種依存性之租賃契約，甚為可採；至於原告與臺北
19 市政府體育局簽訂之系爭OT契約，乃原告與臺北市政府體育
20 局之另一法律關係，原告與被告所訂立之場地租借契約書縱
21 未經公證，此至多僅涉及原告與臺北市政府體育局之契約爭
22 議，而與兩造間場地租借契約書成立與否或取代房屋租賃契
23 約書完全無涉，被告以房屋租賃契約書特別納入系爭OT契約
24 第9.3.2條之規定並辦理公證，顯有以房屋租賃契約書取代
25 場地租借契約書之意思，亦無理由。故被告以上開抗辯，而
26 拒絕給付因場地租借契約書積欠之租金、押金，即無理由。

27 (三)被告雖又抗辯已於110年4月20日給付原告100萬元定金，於
28 場地租借契約書履行時作為給付之一部等語，並提出台北富
29 邦銀行匯款委託書1紙為證，惟此為原告所否認，且衡諸場
30 地租借契約書係於111年8月4日訂立，何以被告會早在場地
31 租借契約書訂立前，即預知並預付定金100萬元與原告？時

間點上已不相吻合，復觀諸場地租借契約書第2條第2款明載「111年12月31日暫定支付押金壹佰萬元整。」等語，倘被告早已支付原告押金100萬元，何以嗣後於111年8月4日簽立之場地租借契約書未記載被告已給付定金100萬元，反而記載被告暫定於111年12月31日支付押金100萬元，亦悖離常理，此外被告亦未能舉證證明該匯款之100萬元確屬場地租借契約之定金，被告此部分之抗辯，亦無理由。

(四)被告雖再抗辯縱認場地租借契約書仍屬有效，惟被告自112年4月25日起僅使用系爭獨立池內範圍，依民法第227條之2第1項規定，租金部分應合理調整為1,568,545元等語，並以原告所提出原告與被告聯絡人喬安之即時通訊軟體LINE對話紀錄為證。惟按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。是當事人如於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，則當事人僅能依原契約之約定行使權利，不得再依情事變更原則，請求增減給付。惟倘該項風險之發生及變動之範圍，非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約條款之拘束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義（最高法院106年度台上字第2716號民事判決意旨參照）。觀諸原告所提出原告與被告聯絡人喬安之即時通訊軟體LINE對話紀錄，內載「午安～請問我們是否從明天開始不能使用泳池了？原因是什麼，方便發書

面聲明給們呢？」「這部分我不清楚，要請您（至）直接與長官聯繫」等語，除此之外，已無其他針對不能使用系爭泳池之相關對話或兩造就此之相關爭議協商或解決之對話，則被告實際上是否不能在租賃存續期間繼續使用系爭泳池？不能使用之原因及期間為何？後續之處理狀況？均未據被告再提出相關證據以實其說，單依被告空泛籠統之抗辯，本院實無從得知被告所抗辯情事變更之具體事實為何？更遑論是否可歸責於其中一造或兩造，或兩造在訂立場地租借契約書之時所不能預見之不可歸責於兩造之事由，被告逕依民法第227條之2第1項之規定，本於情事變更原則，抗辯應調整減少被告所應給付之月租金等語，實不足使本院形成對被告有利之心證，被告此部分之抗辯，亦無可採。

(五)原告請求給付租金部分：

- 1.按「承租人應依約定日期，支付租金。」「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。又場地租借契約書第2條約定之租金付款方式即如附表所示，房屋租賃契約書第3條約定：「租金：每月新台幣壹萬元整，承租人應於每月5日前繳納，不得藉詞拖延。」。
- 2.被告未依場地租借契約書、房屋租賃契約書之約定按期繳納租金，僅於111年8月31日給付100萬元，就系爭泳池、系爭獨立池內範圍遲付之租金總額，已逾2個月之租額，原告乃分別於112年5月5日、112年5月9日以台北青年郵局第000062號、第000064號存證信函催告被告限期給付前開房屋租賃契約書、場地租借契約書積欠之租金，被告均置之不理，原告復於112年6月5日、112年6月6日以台北青年郵局第000076號、第000077號存證信函通知被告終止房屋租賃契約書、場地租借契約書，被告於同月6日、同月7日已合法收受，仍置

之不理，則房屋租賃契約書、場地租借契約書已分別於同月6日、同月7日合法終止，嗣被告於113年1月19日將系爭泳池、系爭獨立池內範圍遷讓返還原告。而被告就系爭泳池於場地租借契約書終止時（即112年6月7日）已到期之租金部分尚積欠1,865,753元（即111年7月1日至同年12月31日之租金100萬元、112年1月1日起至同年6月7日止之租金865,753元）未為給付，另系爭獨立池內範圍於房屋租賃契約書終止時（即112年6月6日）已到期之租金97,000元（即111年8月15日至112年5月31日之租金95,000元、112年6月1日起至同月6日止之租金2,000元）亦未為給付，原告自得依民法第439條、房屋租賃契約書、場地租借契約書之法律關係，請求被告分別給付系爭泳池、系爭獨立池內範圍積欠之租金1,865,753元、97,000元。

（六）原告就系爭泳池請求相當租金之不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。
- 2.被告於場地租借契約書終止後已無占有系爭泳池之正當權源，而屬無權占有，已如前述，則被告占有使用系爭泳池而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，即係無法律上之原因而受利益，故原告依民法不當得利之法律關係，請求被告給付自場地租借契約書終止後之112年6月10日起至遷讓返還系爭泳池之日即113年1月19日止相當於租金之不當得利1,227,397元（計算式：年租金200萬元÷365日×224日＝1,227,397元），於法亦屬有據。

（七）原告就系爭獨立池內範圍請求違約金及不當得利部分：

1.原告請求違約金部分：

- (1)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，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又

違約金有損害賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，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。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條規定，視為損害賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。觀諸房屋租賃契約書第11條約定：「……承租人（即被告）應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人（即原告），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋……承租人未即時遷出交還房屋時，出租人得向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租壹倍計算之違約金。」而被告於房屋租賃契約書於112年6月6日合法終止後，迄至113年1月19日始將系爭獨立池內範圍遷讓交還原告，故原告依房屋租賃契約書之約定，請求被告給付違約金，自屬有據。

(2)惟核上開違約金之性質，係以系爭獨立池內範圍租金1倍計算之違約金，作為被告於租期屆滿或契約終止未即時遷讓交還系爭獨立池內範圍之賠償，且兩造於房屋租賃契約書並未就該違約金之性質予以定性，亦即兩造就該違約金之性質並未另有訂定，依照前開說明，當屬損害賠償總額預定性之違約金，而非懲罰性違約金無疑。是本院審酌原告因被告於房屋租賃契約終止後未即時返還系爭獨立池內範圍，造成原告當受有無法另為使用或出租收益之損害，暨斟酌系爭獨立池內範圍之位置、狀態、使用情形及一般租賃之客觀事實、社會經濟狀況、房屋租賃契約書之約定等情形，認原告請求被告應自房屋租賃契約書終止後之翌日即112年6月7日起至遷讓返還系爭獨立池內範圍之日即113年1月19日止，給付違約金75,667元（計算式：月租金1

萬元 $\div$ 30日 $\times$ 227日=75,667元），核屬相當，應予准許。

2.原告請求相當租金之不當得利部分：

(1)原告本於民法第179條規定，請求被告自房屋租賃契約書終止後之112年6月10日起至遷讓返還系爭獨立池內範圍之日即113年1月19日止，給付相當於租金之不當得利74,667元。

(2)按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因債權不能實現而受之損害；債權人自不得更為請求遲延利息及賠償其他損害（最高法院95年度台上字第336號民事判決意旨參照）。本件違約金約定屬損害賠償預定額之性質，業如前述，自應包含因被告無權占有系爭獨立池內範圍所致原告之損害在內，是以，原告另請求被告給付自112年6月10日起占用系爭獨立池內範圍致其受損害而取得相當於租金之不當得利，即無可採。

四、綜上所述，原告依據民法第439條、第179條之規定、房屋租賃契約書、場地租借契約書之約定，請求判令如主文第1項至第3項所示，均有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、被告提起反訴主張：

(一)兩造間既以房屋租賃契約書取代原先之場地租借契約書，則依房屋租賃契約書之內容計算被告於租賃期間（即自111年8月15日起至113年11月30日止，共2年3月15日）應給付之租金應為275,000元（10,000元 $\times$ 27月+10,000元 $\times$ 15日/30日）。然被告業已給付原告200萬元租金及定金，且場地租借契約書已為房屋租賃契約書所取代，已如前述，縱使扣除被告應預先繳納房屋租賃契約書期限內之全部租金275,000元及保證金20,000元，原告仍應返還被告1,705,000元（2,000,000元-275,000元-20,000元），是被告依民法不當得

01 利之法律關係，請求原告返還（被告之反訴事實詳如本訴被
02 告答辯部分所述，不再詳載）。

03 （二）退而言之，縱認場地租借契約書有效且與房屋租賃契約書並
04 存，原告應將系爭泳池交付被告使用，然被告受限於原告之
05 阻礙而無法全部使用系爭泳池，亦未將系爭泳池保持合於約
06 定使用之狀態，具有可歸責之事由，構成不完全給付，依場
07 地租借契約書第1條、民法第227條第1項、第231條第1項、
08 第423條之規定，請求原告賠償100萬元，另於原告將系爭泳
09 池以合於約定使用收益之狀態交付被告前，被告依民法第26
10 4條第1項之規定，拒絕給付租金。

11 （三）併聲明：原告應給付被告1,705,000元，及自民事答辯二暨
12 反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算
13 之利息，併陳明願供擔保請准宣告假執行。

14 二、原告則抗辯：被告於110年4月20日、111年8月31日分別給付
15 原告100萬元，係屬先前契約或場地租借契約書之租金之一
16 部，而非定金，且與房屋租賃契約書無關。由被告已履行場
17 地租借契約書之租金之一部之客觀事實，足以證明場地租借
18 契約書與房屋租賃契約書乃同時存在之契約，而非以經公證
19 之房屋租賃契約書取代場地租借契約書，故被告請求原告返
20 還1,705,000元顯無理由。並聲明：被告之訴駁回。如受不
21 利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、被告提起之反訴，關於請求原告返還溢付之租金、定金部
23 分，並無理由，詳如本訴之理由所載，不再贅述；另關於被
24 告以被告受限於原告之阻礙而無法全部使用系爭泳池，亦未
25 將系爭泳池保持合於約定使用之狀態，具有可歸責之事由，
26 構成不完全給付，依場地租借契約書第1條、民法第227條第
27 1項、第231條第1項、第423條、第264條第1項之規定，請求
28 原告賠償100萬元或為同時履行抗辯部分，此部分之反訴事
29 實（可歸責於原告之事由）除與被告於本訴之抗辯（情事變
30 更原則）有所矛盾外，本院亦無從由被告之陳述得知被告提
31 起反訴之具體事實為何？更遑論有何可歸責原告之事由及相

01 關舉證？甚且同時履行抗辯應係被告在本訴抗辯時所為，被
02 告反訴係請求原告給付一定之金錢，於反訴程序中又何來所
03 謂之同時履行抗辯？故被告逕依民法第227條第1項等規定，
04 為此部分之請求或為同時履行抗辯，亦無可採。

05 四、綜上所述，被告依場地租借契約書之約定、民法不當得利、
06 不完全給付等規定，請求原告返還如反訴訴之聲明所示之金
07 額及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

08 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
09 果不生影響，爰不一一論述。

10 肆、本訴訴訟費用即第一審裁判費49,510元，除原告撤回遷讓返
11 還系爭泳池及系爭獨立池內範圍之價額共計2,936,370元之
12 裁判費30,106元部分，依民事訴訟法第83條第1項前段規
13 定，應由原告負擔外，其餘19,404元部分，依兩造勝敗之比
14 例，諭知如主文第5項所示。反訴訴訟費用即第一審裁判費1
15 7,929元由敗訴之被告負擔，併諭知如主文第9項所示。

16 伍、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
17 勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之，
18 並分別諭知如主文第6項所示。至原告敗訴部分，其假執行
19 之聲請，即失去依附，應併予駁回；另反訴部分，被告之訴
20 既經駁回，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予
21 駁回。

22 陸、據上論結，本件本訴部分，原告之訴為一部有理由、一部無
23 理由，反訴部分，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第
24 79條、第78條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2
25 項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
27 民事庭法 官 徐世禎

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日

附表（112年度訴字第378號）	
「場地租借契約書」第二條 付款方式	
1	111年：111年7月31日及111年8月31日前各支付100萬元，總計200萬元整。
2	111年12月31日暫定支付押金100萬元整。
3	112年至114年：每年6月、7月、8月、9月底前各支付50萬元，總計200萬元整。
4	115年：每年6月、7月、8月、9月底前各支付25萬元。押金抵租金100萬元，押金不退還，總計200萬元整。