

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1409號

原告 新世代精品商務旅店有限公司

法定代理人 林富田

訴訟代理人 林慶忠

被告 默砌興業股份有限公司

法定代理人 林國旭

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於中華民國112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年6月23日簽訂門牌號碼高雄市○○區○○○路00號14樓之1至之3房屋（下稱系爭房屋）之租賃契約（下稱系爭租約），約定被告承租原告所有系爭房屋供經營旅館使用，租期自106年7月1日起至116年6月30日止，前2年每月租金為新臺幣（下同）36萬元，第3年起每月租金為38萬元，合約期間每兩年按每月租金再調漲2%，上開固定保底租金須於每月5日前付清，另於系爭租約第4條約定，由被告支付系爭房屋之水電、瓦斯及管理費，被告並已給付押租金114萬元予原告。惟被告自108年10月起未按時給付固定保底租金，10月份之固定保底租金僅給付5萬元，經催繳後方繳清欠款，自同年11月起即未再繳交租金，另積欠108年8月至

01 同年12月18日之管理費共計144,670元、108年10月17日至同
02 年12月15日之電費77,946元、108年10月1日至同年11月28日
03 之水費10,166元、108年5月至7月及108年9月25日至同年12
04 月18日之瓦斯費40,662元，均由原告墊付。

05 (二)原告於108年11月15日發函通知被告依系爭租約第9條第1、4
06 款約定終止系爭租約，另於108年12月16日再度以被告違反
07 系爭租約第6條約定及逾期未付租金為由向被告重申終止系
08 爭租約之意，系爭租約已於108年12月18日終止，計算至108
09 年12月18日止，被告共積欠租金620,160元【計算式：387,6
10 00元 + (387,600元 ÷ 30 × 18) = 620,160元】未給付。爰依系
11 爭租約之約定及債務不履行之法律關係，請求被告給付積欠
12 之租金及水電、瓦斯與管理費。又系爭租約係因可歸責被告
13 之事由而提前終止，被告應依系爭租約第4條約定，給付相
14 當於3個月租金之違約金即1,162,800元予原告。另被告搬離
15 系爭房屋後，依系爭租約後附備忘錄第3條約定，應恢復系
16 爭房屋內外屬原告原有之招牌及廣告，然被告未依約履行，
17 原告因此自行雇工而支付回復原狀費用26萬元，被告應賠償
18 原告上開損害。從而，被告共應給付原告2,316,404元，先
19 以押租金114萬元扣抵後，再與原告依臺灣臺中地法院（下
20 稱臺中地院）109年度簡上字第447號確定判決所命應給付被
21 告之履約保證金50萬元債務抵銷後，被告仍須給付原告676,
22 404元。此外，被告經營飯店期間，將部分房間短期出租予
23 第三人並收取承租人支付之押租金與租金，但被告於108年1
24 2月18日搬離系爭房屋後未退還押租金及租金，合計積欠承
25 租人押租金及租金共669,000元，被告之承租人已將對被告
26 之押租金及租金不當得利債權讓與原告，爰依債權讓與之法
27 律關係，請求被告返還押租金及租金669,000元。

28 (三)為此，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告
29 676,404元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
30 年利率5%計算之利息；（二）被告應給付原告月租客的押租
31 金損失669,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息；（三）願供擔保，請准
02 宣告假執行。

03 二、被告則以：被告雖積欠108年11月租金及部分水電、瓦斯及
04 管理費未給付，但以被告給付之押租金114萬元扣抵後，已
05 無積欠原告任何費用，且被告從未將系爭房屋轉租或轉讓他人，亦無其他違反系爭租約第6條之情事，原告主張提前終
06 止租約於法無據。又原告於108年11月24日晚間無預警將被告派駐在系爭房屋之員工驅離後占用系爭房屋，並強收被告
07 房客即訴外人顏瑞甫、歐陽秀、柯鈞耀之租金及旅宿費用，
08 嗣被告於同年11月30日經律師及警方陪同返回系爭房屋，原告自知理虧後始自行離去。且原告於108年11月25日至同年1
09 2月18日期間，於11月25日毀損被告張貼於大門玻璃上之LOGO貼紙、11月26日擅自卸下並藏匿被告懸掛之旅宿業登記
10 證、108年12月3日擅自向台電公司申請斷電、於12月14日夥
11 同數名黑衣人至系爭房屋滋事及霸佔飯店大廳，更於108年
12 12月18日趁被告公司員工外出時，私自派員上樓將被告租屋
13 處連同電梯大門出入口、防火門等處全部反鎖，並禁止人員
14 進出，致被告之房客無法返回租屋處，原告以非法手段妨害
15 被告營業及強行將系爭房屋取回，已違反民法第423條所定
16 出租人義務，原告不得請求給付108年12月之租金、水電、
17 瓦斯與管理費。再者，被告並未違約，系爭租約提前終止不
18 可歸責於被告，原告亦不得請求違約金及回復廣告招牌之費
19 用。退步言，倘認原告請求違約金有理由，因原告請求之違
20 約金顯有過高且原告之上開手段違反誠信原則，請依民法第
21 252條規定將違約金酌減至零。此外，原告雖與被告之部分
22 房客簽立債權讓與暨授權代理契約書，但其從未將押租金實
23 際退款予被告之房客，且未通知被告簽約之事，故原告請求
24 給付押租金669,000元，亦無理由等語置辯。並聲明：(一)原告
25 之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
26 行。
27
28
29
30

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)兩造於106年6月23日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自
02 106年7月1日起至116年6月30日止，106年10月1日至107年9
03 月30日之每月租金為36萬元，自107年10月1日起每月租金為
04 38萬元，且於合約期間每兩年按每月租金再調漲2%，而上
05 開租金須於每月5日前付清，另於系爭租約第4條約定租賃期
06 間之水電、瓦斯、管理費、電話及網路等費用應由被告負
07 擔。

08 (二)被告已給付原告押租金114萬元。

09 (三)被告於107年4月1日與訴外人謝俊安簽立「默砌旅店高雄館
10 共同開發投資協議書」（下稱系爭投資協議），約定由謝俊
11 安現金出資160萬元、被告現金出資1440萬元，合夥參與高
12 雄市○○區○○○路00號14樓之「默砌旅店高雄店」開發事
13 宜，由被告規劃並負責飯店營運，合夥期限至系爭租約終止
14 日止。

15 (四)系爭房屋於108年10月起之每月租金為387,600元，被告自10
16 8年10月起開始未按時給付租金，就10月份租約僅付5萬元，
17 經催繳後方繳清欠款，另自11月起即未給付租金。被告承認
18 積欠原告11月租金387,600元。

19 (五)原告委請律師於108年11月15日寄發律師函予被告，表示因
20 被告遲繳108年10月租金、積欠11月租金，並積欠管理費，
21 依系爭租約第9條第1款、第4款約定終止系爭租約（下稱系
22 爭律師函），該函於同年月19日送達被告。

23 (六)原告於108年12月16日再委請律師寄發存證信函予被告，記
24 載被告簽立系爭投資協議，違反系爭租約第6條不得轉讓經
25 營權之約定，依系爭租約第6條約定，系爭租約應溯及自107
26 年4月1日立即終止，另被告尚積欠108年11月租金未給付，
27 經以系爭律師函催告逾10日仍未改善，再次向被告重申終止
28 系爭租約之意思表示，該存證信函於108年12月17日送達被
29 告。

30 (七)臺中地院109年度簡上字第447號民事判決（下稱系爭確定判
31 決），判令原告應返還被告依系爭租約第4條交付之履約保

證金50萬元確定。

(八)兩造同意系爭租約係於108年12月18日終止。

(九)系爭房屋於108年8月至同年12月18日之管理費共計144,670元、108年10月17日至同年12月15日之電費77,946元、108年10月1日至同年11月28日之水費10,166元、108年5月至7月及108年9月25日至同年12月18日之瓦斯費40,662元，均由原告自行給付。

(十)被告承認積欠108年8月至11月之管理費144,670元；積欠原告108年10月1日至同年11月28日之水費10,166元；積欠108年10月17日到11月14日電費44,666元、108年11月15日到同年12月30日之電費16,640元；積欠108年5月至7月、108年9月25日至108年11月30日止之瓦斯費35,380元。

□被告於108年12月1日至同月18日止，有使用系爭房屋經營旅館，使用水電、瓦斯等設備，嗣於108年12月18日遷出系爭房屋。

□原告曾於108年12月間派人去向台電公司申請暫停系爭房屋之用電，被告經台電公司通知後，於同年12月5日持系爭租約去申請復電，期間並未實際停電。

□原證15「債權讓與暨授權代理終止契約書」所載內容，及原證50分租明細表（見本院卷一第355頁，下稱系爭分租明細表）記載被告向承租人收取之押金金額，均正確。

四、本件爭點：

(一)原告請求被告給付108年11月至12月18日止之租金620,160元，有無理由？

(二)原告請求被告給付管理費、電費、瓦斯費及自來水費共273,444元，有無理由？

(三)原告請求被告給付回復招牌費用26萬元，有無理由？

(四)原告請求被告給付提前解約之三個月違約金1,162,800元，有無理由？

(五)原告請求被告給付自月租客受讓之押租金669,000元，有無理由？

01 五、得心證之理由：

02 (一)原告請求被告給付108年11月至12月18日止之租金620,160
03 元，有無理由？

04 1. 兩造於106年6月23日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自
05 106年7月1日起至116年6月30日止，租金須於每月5日前付
06 清，系爭房屋於108年10月起之每月租金為387,600元，被告
07 自108年10月起未按時給付租金，10月份租金僅付5萬元，經
08 催繳後方繳清欠款，自11月起即未給付租金，兩造同意系爭
09 租約係於108年12月18日終止等節，為兩造所不爭執，堪信
10 為真。而被告承認積欠原告108年11月租金387,600元（見不
11 爭執事項(四)），原告依系爭租約之約定，請求被告給付11月
12 租金387,600元，應屬有據。

13 2. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
14 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
15 民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用
16 收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金
17 之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未
18 使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之
19 目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之
20 給付（最高法院99年度台上自第526號、102年度台上字第18
21 92號判決意旨參照）。所謂合於所約定使用、收益之租賃
22 物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用目的或於租賃關係
23 存續中保持合於約定使用、收益之狀態而言。次按出租人未
24 盡此項義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不
25 能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、
26 收益之程度免其支付租金之義務（最高法院92年度台上字第
27 2640號民事判決參照），故出租人於租賃關係存續中未盡保
28 持租賃物合於約定使用之義務，承租人係依其不得使用收益
29 之程度免給付租金義務。

30 3. 被告辯稱其承租系爭房屋係供經營旅館使用，因原告有前揭
31 干擾營業之行為，違反提供合於使用目的租賃物之義務，其

01 得拒絕給付108年12月租金等語。經查：

02 (1)被告向原告承租系爭房屋係供經營旅館使用，被告並於系爭
03 房屋開設、經營「默砌旅店高雄館」，業經系爭租約第1條
04 記載明確（見原審卷第17頁），並為兩造所不爭，堪信為
05 真。依民法第423條規定，原告於108年12月1日至同年月18
06 日租約存續期間，負有交付系爭房屋，並保持系爭房屋合於
07 供被告經營旅館業使用收益狀態之義務。而被告於108年12
08 月1日至同月18日止，有使用系爭房屋經營旅館，使用水
09 電、瓦斯等設備，嗣於108年12月18日遷出系爭房屋一情，
10 同為兩造所不爭，可見自108年12月1日至同年月18日止，系
11 爭房屋之客觀硬體設施係合於系爭租約約定之經營旅館使用
12 目的及使用收益之狀態。

13 (2)原告曾於108年12月間派人去向台電公司申請自108年12月3
14 日起暫停系爭房屋之用電，被告經台電公司通知後，於同年
15 月5日持系爭租約去申請復電，期間並未實際停電乙節，有
16 被告提出之台電暫停用電登記單及被告申請復電承諾書為證
17 （見審訴卷第301-303頁），為兩造所不爭執，堪信為真。
18 原告主張其係因被告積欠電費，因此去申請停止供電（見本
19 院卷一第317頁）。審酌原告雖有向台電公司申請停止供電
20 之行為，但最終未實際停止供電，系爭房屋於108年12月間
21 仍處於持續供電可營業之狀態，尚難認原告提供之系爭房屋
22 已達已不能合於約定使用、收益之狀態，被告以此為由拒絕
23 給付租金，尚非可採。

24 (3)原告公司總經理林慶忠於108年12月間某日與其一名男性員
25 工，在被告經營之「默砌旅店高雄館」大廳擺放兩張木桌
26 （大廳櫃臺正前方），在木桌上放置兩張白紙記載「新世代
27 是房東，默砌旅店是房客，不給付租金及管理費等，及終止
28 租約有糾紛，請各位房客注意自己的權利」等語，該二人並
29 坐在木桌旁，當有房客經過大廳即出聲表示自己是房東，提
30 醒房客查看白紙之記載。林慶忠另於108年12月14日下午站
31 在「默砌旅店高雄館」大廳櫃臺旁，見有旅客向櫃臺人員出

01 示身分證準備辦理入住手續時，對著櫃臺工作人員喊「今天
02 12月14號下午2點50分有住客進來，有營收，多少錢，今天
03 住宿多少錢？」、「多少錢，報出來」、「你現下和我報告
04 喔，等下這個住宿多少錢？」等語。林慶忠又於108年12月
05 間某日協同訴外人魏志勝律師站立在「默砌旅店高雄館」大
06 廳櫃臺前，向被告人員要求查看電腦內之帳簿並走進櫃臺，
07 遭被告人員拒絕，隨後有員警到場。上情有本院111年7月7
08 日、111年8月16日製作之勘驗筆錄可稽（見本院卷一第368-
09 373、414-415頁）。佐以訴外人蔣文浩於臺灣高雄地方檢察
10 署109年度偵字第3348號案件（下稱另案）偵查中陳稱：伊
11 於108年12月16日至18日受被告公司負責人林國旭委託去默
12 砌旅店高雄館看顧櫃臺，林國旭帶伊進去時，林慶忠已經在
13 門口擺放一張桌子請人看顧，以大字報告知房客終止租約的
14 事等語（見另案偵二卷第204-205頁），並有被告所提出原
15 告指派其他人員坐在桌旁駐守之照片可參（見審訴卷第309
16 頁）。足見原告於108年12月間在「默砌旅店高雄館」大廳
17 自行擺放桌椅，持續派人坐在桌椅前提醒住宿旅客看白紙大
18 字報，藉此宣傳被告積欠租金、管理費並與房東存在租賃糾
19 紛之情，並於108年12月間在大廳對被告之員工叫喊要求查
20 帳。

21 (4)被告另提出被證7照片（見審訴卷第305-307頁）及錄影光碟
22 （被證19），主張原告帶不明人士至「默砌旅店高雄館」滋
23 擾營業及霸佔櫃臺，但原告否認照片中拍攝之人（除魏志勝
24 律師外）是其偕同前往者。但觀諸被告提出之照片，雖可見
25 有人群圍繞在櫃臺旁或站立在附近，無法知悉照片中之人是
26 否為原告派至旅店，亦無法看出有滋擾行為。另勘驗被告提
27 出之上開錄影畫面，林慶忠與魏志勝律師於108年12月某日
28 一同從「默砌旅店高雄館」玻璃大門外走入旅店與櫃臺人員
29 對話時，玻璃大門外有兩名身穿黑衣男子站立在外，有本院
30 111年8月16日製作之勘驗筆錄可參（見本院卷一第417
31 頁），但原告否認認識該二名身穿黑衣男子，被告亦為提出

01 其他舉證以證該二人是原告協同至旅店之人，錄音畫面亦未
02 顯示該二人有滋擾被告營業之舉動。是被告此部分主張，尚
03 難採信。

04 (5)審酌被告確有積欠租金、管理費之事實，原告在旅館大廳以
05 大字報方式宣傳此事，係藉此手段施加壓力予被告以達要求
06 原告清償債務之目的；另依系爭租約第2條約定「甲方
07 （按：原告，下同）有隨時監督和抽查帳目，調閱財報之權
08 利，乙方（按：被告，下同）需誠信配合甲方之需求」（見
09 審訴卷第271-273頁），是原告總經理林慶忠要求查看帳目
10 之舉僅是依上開約定行使權利，此均與原告所提供系爭房屋
11 是否達合於約定使用、收益狀態無涉，尚難憑此減免被告給
12 付租金之義務。惟參諸系爭租約備忘錄第1、2點約定：原告
13 可無償使用房號A01及會議室之空間為倉儲使用，並可繼續
14 使用櫃臺內原設置之保險箱二個無償專用等語（見審訴卷第
15 275頁），可知兩造簽立系爭租約後，原告除保有房號A01、
16 會議室及二個保險箱之使用權外，系爭房屋其餘空間均應歸
17 由被告專用。但原告卻於108年12月間在「默砌旅店高雄
18 館」大廳擅自擺放桌椅並派人駐守，占用本應由被告專用之
19 大廳部分空間，致被告無法使用該部分空間，原告所為給付
20 即難謂合於系爭契約之約定，依前揭規定及說明，應按被告
21 不能使用之程度免除被告支付租金之義務，本院審酌原告占
22 用之面積非廣，但是在旅館大廳出入口附近，影響「默砌旅
23 店高雄館」大廳之觀瞻及進出動線，爰依比例免除被告每日
24 租金1,000元之給付義務。

25 (6)又原告委任之魏志勝律師於108年12月18日在「默砌旅店高
26 雄館」大廳櫃臺前，對坐在櫃臺內之被告人員稱「我坦白跟
27 你說，你構成侵入住宅的機率，要件應該是具備，所以我是
28 希望是說，你要嘛就是我們跟你講，告知法律要件，那你，
29 看你願不願意離開。如果不離開到時候我們就，到時候警方
30 來我們是要求堅持用刑法把你帶走」等語，但對方未回應。
31 其後，原告公司於108年12月18日晚間將「默砌旅店高雄

館」進出大門鎖住，並在一扇安全門上張貼白紙記載：「原墨砌旅店因違約而終止營運，房客如有問題請洽（手機號碼）」等語，一名房客因大門被鎖無法進入而離開。此有本院111年8月16日及111年9月22日製作之勘驗筆錄可稽（見本院卷一第414-415、447-448頁）。參以蔣文浩在另案偵查中陳稱：108年12月18日晚上6、7點，林慶忠將安裝在大廳的兩台間監視器拔起來，陳祺誼就報警，警察到場後林慶忠與陳祺誼去派出所製作筆錄，林慶忠製作完筆錄就帶律師回來說伊侵入住宅、竊佔，伊就通知林國旭，林國旭來之後伊等一起去派出所製作筆錄，林慶忠便乘機將店門關起來，從那天起他收回旅店等語（見另案偵二卷第203-206頁）。是原告公司委任之律師曾於108年12月18日對被告派駐在「默砌旅店高雄館」人員蔣文浩以涉嫌侵入住宅、將報警將其帶離等說詞要求蔣文浩離開，原告並趁蔣文浩與林國旭前往派出所製作筆錄之際，將「默砌旅店高雄館」大門鎖住禁止被告人員及旅客進入，以此手段剝奪被告對系爭房屋占有，堪以認定。則原告既於108年12月18日有以上開手段剝奪被告使用系爭房屋營業之事實，原告於該日即未提供合於系爭租約約定之租賃物予被告，被告自得拒絕給付該日之租金12,503元（計算式： $387,600 \div 31 = 12,503.000000000000$ ，元以下四捨五入）。

(7)此外，被告抗辯原告另於11月25日毀損被告張貼於大門玻璃上之LOGO貼紙、11月26日擅自卸下並藏匿被告懸掛之旅宿業登記證等節，縱若屬實，此等事件係發生於000年00月間，與被告應否給付108年12月租金即不具對待給付關係，故被告以此為由拒絕給付108年12月租金，即屬無據。

4. 按租賃契約之終止，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，故租約終止前，原租約既仍屬有效，兩造仍應依租約履行給付租金之義務。兩造均同意系爭租約已於108年12月18日終止（見不爭執事項(八)），而被告於108年12月1日至同年月18日仍租賃使用系爭房屋經營「默砌旅店高雄

館」，本應依約給付此段期間之租金225,058元（計算式： $387,600 \div 31 \times 18 = 225,058$ ），但因原告有前揭未履行交付租賃物等主給付義務之情事，應減免被告部分租金，故被告於108年12月應給付之租金數額為195,555元〔計算式： $225,058 - 12,503 - (1,000 \times 17) = 195,555$ 〕。據此，被告積欠原告之108年11月至12月18日租金數額共583,155元（計算式： $387,600 \text{元} + 195,555 = 583,155$ ）。

(二)原告請求被告給付代墊之管理費、電費、瓦斯費及自來水費共273,444元，有無理由？

1. 經查，系爭租約第4條約定：「不包水、電、瓦斯、管理費、第四台、電話、網路等，乙方應自行處理付費」等語（見審訴卷第273頁），是系爭房屋租賃期間之管理費、電費、瓦斯費及自來水費，兩造係約定由被告負擔。而系爭房屋於108年8月至同年12月18日之管理費共計144,670元、108年10月17日至同年12月15日之電費77,946元、108年10月1日至同年11月28日之水費10,166元、108年5月至7月及108年9月25日至同年12月18日之瓦斯費40,662元，均由原告自行給付，此為兩造所不爭執（見不爭執事項），堪信為真。
2. 被告雖辯稱：對於應負擔108年11月30日以前之水電、瓦斯及管理費無意見，但108年12月1日起因原告以前揭手段干擾原告營業，其得拒絕給付等語。惟按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段固有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付之對價關係，自無從成立同時履行抗辯權。故縱令雙方債務在事實上雖有密切之關係，或雙方之債務因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並無實質上履行之牽連或依存關係，該二債務在本質上即非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之

01 抗辯。在雙務契約中，一方之從給付義務與他方之給付，是
02 否立於互為對待給付之關係，能發生同時履行抗辯，應視其
03 對契約目的之達成是否必要而定。就租賃契約而論，承租人之
04 義務在支付租金、出租人則有以物租與他方使用收益，並
05 保持其使用、收益之義務，此觀民法第421條、第423條及第
06 424條之規定自明。兩造關於被告應負擔租賃期間水電、瓦
07 斯及管理費之約定，乃針對被告使用系爭房屋期間額外產生
08 之費用約定由使用者支付，而被告所支付水電、瓦斯及管理
09 費用最終收受對象並非原告，非屬原告因提供系爭房屋予被
10 告使用可獲得之對價，而與原告所負交付系爭房屋並維持系
11 爭房屋合於契約使用目的及狀態之主給付義務並無履行上牽
12 連或依附關係，依上開說明，被告所負給付租賃期間之水
13 電、瓦斯及管理費義務，與原告前揭主給付義務應不具對待
14 給付關係，故被告此部分所辯，難認有理。

- 15 3. 是故，原告主張依系爭租約第4條之約定，應由被告負擔支
16 付系爭房屋水電、瓦斯及管理費義務，但被告未依約清償10
17 8年8月至同年12月18日管理費共計144,670元、108年10月17
18 日至同年12月15日之電費77,946元、108年10月1日至同年11
19 月28日之水費10,166元、108年5月至7月及108年9月25日至
20 同年12月18日之瓦斯費40,662元，合計273,444元，均由原
21 告自行給付，原告依上開約定請求被告如數給付，要屬有
22 據。

23 (三)原告請求被告給付回復招牌費用26萬元，有無理由？

- 24 1. 經查，系爭租約備忘錄第3點約定：「甲乙雙方合約終止，
25 或提前解約均需恢復甲方旅館內外，屬新世代精品商務旅店
26 原有之廣告及招牌」（見審訴卷第275頁），兩造均同意系
27 爭租約已於108年12月18日終止，依上開約定，被告自負有
28 回復原告廣告及招牌之義務。被告雖辯稱原告係以非法手段
29 迫使被告搬離系爭房屋，其不須負擔該筆回復原狀費用等
30 語。惟兩造於系爭租約已明訂被告於契約終止或提前解約時
31 負有回復招牌及廣告之義務，且此項義務之負擔並未約定以

01 可歸責於被告致契約提前終止為條件，縱使系爭租約係因原
02 告以不法手段迫使終止，無法解免被告應負之回復原狀義
03 務，被告縱有損害應尋其他法律途徑予以主張，是被告此部
04 分抗辯為無理由。

- 05 2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。民法第179條定有明文。原告主張其代被告履行回復招
07 牌及廣告義務，因此支出26萬元，業據其提出渡口廣告社於
08 109年1月20日開立之統一發票為證（見審訴卷第43頁）。被
09 告雖否認之，但未能提出其他反證以推翻原告之舉證，應認
10 原告之主張為真實。則原告因被告未依約履行系爭租約備忘
11 錄第3點所定回復原狀義務，原告代被告支付回復招牌及廣
12 告之費用26萬元而受有損害，因此解免被告應負之回復義
13 務，被告即係無法律上原因而受利益，依上開規定，原告主
14 張被告有給付回復原狀費用26萬元之義務，係有理由。

15 (四)原告請求被告給付提前解約之三個月違約金1,162,800元，
16 有無理由？

- 17 1. 原告主張因被告有積欠租金、管理費、水電瓦斯費用未付之
18 違約行為，且另欠繳員工薪資，故依系爭租約第爭租約第9
19 條第1項、第4項及第6條約定，以系爭律師函通知被告提前
20 終止系爭租約，被告應依系爭租約第4條約定給付違約金等
21 語，惟被告否認之並以前詞置辯等語。經查：

- 22 (1)系爭租約第9條第1款、第4款約定：「甲乙雙方任一方有如
23 下列情形之一者，除本合約另有規定之外，他方得不經催告
24 以書面立即終止本合約，並得請求一切損害賠償：一、因雙
25 方之一財務狀況重大變化，而也有於無力償債之虞；四、雙
26 方之一違反本合約各條款規定之一，經他方書面通知後10日
27 內未能採取適當行為改善者。」；系爭租約第4條約定：
28 「承租期未滿或其他因素提前解約時扣違約金三個月」等
29 語，有系爭租約可稽（見審訴卷第267-275頁）。原告於108
30 年11月15日委請律師寄發系爭律師函予被告，稱因被告遲繳
31 108年10月租金、積欠11月租金，並積欠管理費，經原告多

01 次催告後未改善，依系爭租約第9條第1項、第4項約定通知
02 被告終止系爭租約，該律師函於同年月19日送達被告，為兩
03 造所不爭執，並有原告提出之系爭律師函可參（見審訴卷第
04 109-113頁）。

05 (2)原告寄發系爭律師函時，被告確有積欠11月租金及欠繳前揭
06 瓦斯費、水電費及管理費之情事，此為兩造所不爭執，已如
07 前述。而被告經營之西苑分店於108年間尚因積欠訴外人中
08 華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）之電信費91,106
09 元（計算至108年6月止），經該公司向臺中地院聲請核發支
10 付命令，另經中華電信公司臺中營運處於109年1月寄發積欠
11 截至108年11月28日止電信費20,639元之催繳通知，有原告
12 提出之臺中地院108年度司促字第30450號支付命令及中華電
13 信臺中營運處函可參（見審訴卷第127、129頁），可知被告
14 尚積欠中華電信公司上開費用。但觀諸原告提出之電費、水
15 費及瓦斯費繳費通知單記載，系爭房屋用電期間108年10月1
16 7日至同年11月14日電費44,666元之繳費期限是108年12月3
17 日（見審訴卷第29頁），另108年10月1日至同年11月28日水
18 費10,166元之繳費期限為109年1月21日（見審訴卷第33
19 頁），108年11月份之瓦斯費繳費期限為108年12月10日（見
20 審訴卷第41頁），是被告於108年11月15日尚未欠繳此部分
21 水電及瓦斯費。又中華電信公司臺中營運處雖於109年1月寄
22 發積欠截至108年11月28日止電信費20,639元催繳通知，但
23 無從知悉此部分電信費之繳費期限及積欠期間為何，另管理
24 費之繳費期限通常為每月月底，是尚難憑上開通知即認被告
25 於108年11月15日時另積欠11月管理費及上開計算至108年11
26 月28日止電信費20,639元。是以，被告於108年11月15日僅
27 積欠11月租金、108年8月至10月管理費、108年5月至7月、9
28 月及10日之瓦斯費，及中華電信公司電信費91,106元，其餘
29 費用尚未逾繳費期限。

30 (3)原告針對被告之財務狀況有重大變化且無力償債乙節，固另
31 提出被告與員工之勞資爭議調解通知書、林國旭個人之判決

書搜尋結果、林國旭與「默砌旅店高雄館」店長李洵斌等人之對話及林國旭與林慶忠之對話紀錄為證。但觀諸原告提出之勞工局開會通知單（見審訴卷第183-189頁），僅可知被告與員工即訴外人陳純杰、楊素珠、林淑華、李家綺、朱晏暄曾因工資等爭議分別於109年1月14日、109年4月間及同年5月19日在高雄市政府勞工局進行勞資爭議調解，無從知悉被告自何時起積欠工資；而林國旭個人之判決書搜尋結果（見審訴卷第417-426頁），僅可看出林國旭個人歷年涉及之民事訴訟案號及案由，無從知悉判決結果，且亦與被告公司無關；另林國旭與「默砌旅店高雄館」店長李洵斌等人之對話及林國旭與林慶忠之對話紀錄（見審訴卷第453-467、511-521頁），皆是108年11月25日以後才發生之對話，是原告所提上開證物均不足證明被告於108年11月15日之財務狀況。據此，依被告於108年11月15日僅欠繳1個月租金、3個月管理費、5個月瓦斯費及電信費，金額非鉅，但其仍持續營業而有收入，依其欠繳租金、費用及營業之狀態，尚難認已達財務狀況重大變化而無力償債之程度，原告依系爭租約第9條第1款約定提前終止租約，難謂合法。

(4)此外，被告雖未依約於108年11月5日給付11月租金，另欠繳108年8月至10月管理費、108年5月至7月、9月及10日之瓦斯費，雖已違反系爭租約第4條約定，但原告並未依系爭租約第9條第4款約定先以書面通知改善，則其逕以系爭律師函主張依系爭租約第9條第4款約定終止系爭租約，亦非合法。

2. 原告主張被告簽立系爭投資協議，違反系爭租約第6條不得轉讓經營權之約定，依系爭租約第6條約定，系爭租約溯及自107年4月1日立即終止，另被告尚積欠108年11月租金未給付，經以系爭律師函催告逾10日仍未改善，再次向以前揭存證信函通知被告提前終止系爭租約，被告應依系爭租約第4條給付違約金等語。而查：

(1)系爭租約第6條約定：「乙方轉讓或轉租於他人，視為違約，但針對乙方因營業行為所產生之個別性業的業務租賃則

01 不在此限，本約立即停止並應三日內返還房屋，及經營權，
02 所有延伸損害賠償責任都應由乙方負擔」（見審訴卷第274
03 頁）。原告於108年12月16日再委請律師寄發存證信函予被
04 告，記載被告簽立系爭投資協議，違反系爭租約第6條不得
05 轉讓經營權之約定，依系爭租約第6條約定，系爭租約應溯
06 及自107年4月1日立即終止，另被告尚積欠108年11月租金未
07 給付，經以系爭律師函催告逾10日仍未改善，再次向被告重
08 申終止系爭租約之意思表示，該存證信函於108年12月17日
09 送達被告等情，為兩造所不爭執，並有原告提出存證信函可
10 參（見審訴卷第89-107頁）。

11 (2)被告於107年4月1日與謝俊安簽立系爭投資協議，約定由謝
12 俊安現金出資160萬元、被告現金出資1440萬元，合夥參與
13 高雄市○○區○○○路00號14樓之默砌旅店高雄店開發事
14 宜，雙方授權被告規劃並負責旅店營運，被告可自扣除營運
15 成本後之盈餘中獲取15%之管理利潤，合夥期限至系爭租約
16 終止日止乙節，固有原告提出之系爭投資協議為憑（見審訴
17 卷第81-83頁）。惟參諸系爭投資協議約定之內容，謝俊安
18 是與被告約定合夥出資經營默砌旅店高雄店，並約定被告為
19 默砌旅店高雄店之合夥事業執行人，默砌旅店高雄店仍由被
20 告實際經營，謝俊安僅是單純出資，故被告未將默砌旅店高
21 雄店經營權轉讓他人，亦未將系爭房屋轉租，核與系爭租約
22 第6條約定之前揭要件未合，原告以被告違反系爭租約第6條
23 約定為由，主張系爭租約自107年4月1日當然終止，為無理
24 由。

25 (3)又按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
26 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
27 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
28 之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期
29 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
30 約；民法第440條第1、2項分別定有明文。次按土地法第100
31 條第3款規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房

01 屋：…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月
02 以上時。」，上開規定在有期限之租賃具有同一之法律理
03 由，自應類推適用（參照最高法院44年台上字第516號裁判
04 意旨）。關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟
05 上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務
06 之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民
07 法第71條所稱之強制規定（參照最高法院72年度台上字第28
08 3號裁判意旨），且應類推適用於定期之租賃關係，此為最
09 高法院所持見解（參照最高法院95年度台簡上字第2號、95
10 年度台上字第206號、91年度台簡上字第16號裁判意旨）。
11 又土地法為民法之特別法，則就積欠租金額是否已達2個月
12 以上之認定，自應以經扣抵擔保金後所積欠之租金額為要
13 件，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得
14 終止之規定，其理自明。

15 (4)被告於108年12月16日寄發上開存證信函時，被告雖已積欠1
16 1月及12月租金未付，且經原告已系爭律師函催告後10日仍
17 未給付11月租金，惟被告簽約時已給付押租金114萬元予原
18 告，依上開說明及類推適用土地法第100條第3款規定，原告
19 須先以被告繳付之押租金扣抵後，若有仍積欠租金達2個月
20 時始得主張終止租約，且土地法第100條第3款規定屬強制規
21 定，系爭租約之約定若違反上開規定，依民法第71條規定應
22 屬無效。是以，系爭租約第9條第4款雖約定被告違反系爭租
23 約任合約定，經以書面通知10日後仍未改善，原告得不經催
24 告終止系爭租約，但仍應受土地法第100條第3款規定之限
25 制。而被告每月應付租金數額為387,600元，於108年12月16
26 日時積欠租金金額顯低於114萬元，經以押租金扣抵後，被
27 告已無積欠租金之情事，則原告以被告積欠108年11月租金
28 未給付且經催告逾10日仍未改善為由，以前揭存證信函通知
29 被告終止系爭租約，與土地法第100條第3款規定要件不合，
30 不生效力。

31 3. 綜上，原告以系爭律師函及前揭存證信函通知被告提前終止

01 租約，均非合法，不生提前終止效力，故本件並無因可歸責
02 於被告之事由致提前終止租約之情事，原告依系爭租約第4
03 條約定，主張被告應給付三個月違約金1,162,800元，為無
04 理由。

05 (五)原告請求被告給付自月租客受讓之押租金669,000元，有無
06 理由？

07 1. 按債權人得將債權讓與於第三人。債權之讓與，非經讓與人
08 或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規
09 定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債
10 務人者，與通知有同一之效力。民法第294條第1項、第297
11 條分別定有明文。

12 2. 經查：

13 (1)被告於系爭租約存續期間，將系爭分租明細表所示房間出租
14 予第三人，約定租金、押租金及出租期限均如系爭分租明細
15 表所載，有原告提出之系爭分租明細表為證（見本院卷一第
16 355頁），被告亦承認系爭分租明細表所載內容正確（見本
17 院卷二第64頁）。兩造間之系爭租約嗣於108年12月18日終
18 止後，原告於108年12月23日至同年月28日間，陸續另與被
19 告之承租人即如附表所示訴外人黃順弘等19人簽立「債權讓
20 與暨授權代理終止契約書」（下稱債權讓與契約書），約定
21 黃順弘等19人將對被告公司如附表所示押租金及租金不當得
22 利債權讓與原告，並授權原告以被告未履行租賃義務為由，
23 代其等向被告為自108年12月19日起（含本日）終止租賃契
24 約之意思表示，有原告提出之19份債權讓與契約書可稽（見
25 審訴卷第139-175頁），且被告對於債權讓與契約書所載內
26 容並不爭執，堪信為真。是以，原告自黃順弘等19人受讓之
27 押租金不當得利債權合計208,000元、租金不當得利債權16
28 7,000元。原告雖主張系爭分租明細表所載租金及押租金債
29 權合計669,000元均已讓與原告，但未提出其他舉證以實其
30 說，要無可採。

31 (2)被告自承遷出系爭房屋後，未退還房間承租人押租金（見本

院卷二第27頁），且被告與房間承租人約定之租賃契約期限均已屆滿，此觀系爭分租明細表即明，被告應有返還黃順弘等19人押租金之義務。而被告陳稱其於臺中地院109年度簡上字第447號確認本票債權不存在事件中，因原告提出上開債權讓與契約書而知悉所載內容（見本院卷二第27頁），足認被告已收到債權讓與之通知，依上開規定，黃順弘等19人對被告之押租金不當得利債權已讓與原告，並對被告發生效力，故原告依不當得利及債權讓與之規定請求被告給付押租金208,000元，係有理由。被告雖辯稱原告於108年11月25日至同年月30日間已另與被告之房客簽立租賃契約，並收取房客繳交之租金，並於租賃契約上記載「押金至默砌處理」字樣，顯示原告未代被告返還押租金予房客，原告無權請求被告給付押租金等語，固提出原告與被告房客即訴外人歐陽俊德、蔡長勳、柯鈞耀簽立之租賃契約書為證（見審訴卷第285-295頁）。惟無論原告有無實際替被告返還黃順弘等19人押租金，但黃順弘等19人既同意將對被告之押租金不當得利債權讓與原告，被告即對原告負有上開返還義務，而原告取得被告返還之押租金後應否再轉交黃順弘等19人，端視其等間之約定而定，無解被告之返還義務，故被告此部分所辯，尚屬無據。

(3)被告辯稱：原告未將債權讓與契約書所載內容通知被告，其係於臺中地院109年度簡上字第447號事件因原告提出上開債權讓與契約書為證物始知悉等語（見本院卷二第27頁），亦即否認原告曾代黃順弘等19人向被告為終止租賃契約之意思表示。原告雖主張引用原證24之錄音譯文可證其曾通知被告，但觀諸原告提出之原證24錄音譯文記載內容，對話日期均在108年12月14日（見審訴卷第459-467頁），而原告係在108年12月23日以後始與黃順弘等19人簽立債權讓與契約書，原告自無於上開108年12月14日對話中代黃順弘等19人通知被告終止租約之可能，況且上開對話內容就代為終止租約之事隻字未提，是以，原告與黃順弘等19人簽立債權讓與

01 契約書後，並未代黃順弘等19人向被告為終止租賃契約之意
02 思表示，應堪認定。故而，黃順弘等19人與被告間之租賃契
03 約未提前終止，被告受領黃順弘等19人給付之上開租金（約
04 1個月），非無法律上原因而受有利益，黃順弘等19人實際
05 上對被告無租金不當得利債權存在，原告自無從受讓上開16
06 7,000元不當得利債權並對被告行使之，故原告依不當得利
07 及債權讓與之法律關係，請求被告返還租金167,000元，為
08 無理由。

09 (六)原告得請求被告給付之數額？

10 1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
11 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
12 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
13 第1631號判決意旨參照）。經查，被告積欠原告108年11月
14 至12月18日租金數額共583,155元，另應給付原告墊付之管
15 理費、電費、瓦斯費及自來水費共273,444元，及給付回復
16 招牌及廣告費用26萬元，業經本院認定如前，此部分費用均
17 屬被告於系爭租約終止時因欠租或未履行系爭租約義務所生
18 之債務，依上開說明，自應以被告繳交之押租金114萬元抵
19 充之，則經抵充後，被告積欠之前揭費用業已全數清償（計
20 算式：114萬元-583,155元-273,444元-26萬元=23,401
21 元），應堪認定。

22 2. 次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
23 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1
24 項定有明文。原告因受讓黃順弘等19人對被告之押租金不當
25 得利債權，得依不當得利及債權讓與之法律關係請求被告給
26 付押租金208,000元，亦經本院認定如前。系爭確定判決判
27 命原告應返還被告依系爭租約第4條交付之履約保證金50萬
28 元確定，原告就此筆積欠被告之50萬元債務在本件訴訟主張
29 抵銷，則被告對原告之不當得利債務208,000元，與原告對
30 被告之50萬元債務相互抵銷後，被告所負不當得利債務已全
31 數清償完畢，亦堪認定。

3.從而，被告積欠原告之前揭債務，經以押租金及上開50萬元債權抵銷後，已全數清償完畢，原告對被告已無債權存在，故原告請求被告給付上開金額，即無理由。

六、綜上所述，原告系爭租約之約定及不當得利法律關係等，請求（一）被告應給付原告676,404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；（二）被告應給付原告月租客的押租金損失669,000元，及自追加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，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 17 日
民事第四庭 法 官 徐彩芳

以上正本係照原本作成。

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。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 112 年 2 月 17 日
書記官 吳綵蓁

債權讓與附表				
編號	承 租 人 姓 名	房號	押租金債權	租金債權
1	黃順弘	B22	15000元	7500元
2	楊美玲	B23	14000元	7500元
3	鄭雲鵬	B13	16000元	8000元
4	林承頡	A27	0	10000元
5	林承頡	B01	10000元	10000元
6	陳昀曦	B18	8000元	8000元

(續上頁)

01

7	饒芸暢	B07	15000元	7500元
8	紀俞鋒	B09	2000元	14000元
9	歐陽俊德	B11	16000元	9000元
10	蔡長薰	B20	5000元	9000元
11	李雅琪	B22	7000元	7000元
12	陳肇乾	B25	14000元	7000元
13	陳冠佑	B29	18000元	9000元
14	盧忠明	B26	14000元	7000元
15	蘇子威	B53	9000元	9000元
16	劉長廷	B50	5000元	11000元
17	李靖	B51	5000元	9000元
18	鍾惠榆	A07	18000元	9000元
19	吳珍瑋	A28	17000元	8500元
	合計		208000元	167000元