

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第351號

原告 哈利路亞國際有限公司

法定代理人 莊雅筑

訴訟代理人

兼送達代收

人 鄭俊彥律師

被告 劉錦敏

訴訟代理人 周崇賢律師

李平順

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣98,000元，及自民國112年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時第1項聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,755,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告其後於訴訟繫屬中，捨棄其請求被告給付損害賠償320,000元部分，並將聲明第1項變更為：被告應給付原告1,435,000元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（以上參見本院111年度審訴字第1389號

01 卷〈下稱本院審訴字卷〉第11頁；本院112年度訴字第351號
02 卷〈下稱本院訴字卷〉第122頁）。核原告所為聲明變更，
03 基於同一之基礎事實，應予准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 (一)原告之法定代理人甲○○為室內設計師，並設立原告公司。

07 甲○○為使其子病況獲最好醫療，故將公司事業及住所搬遷
08 至高雄，並在高雄市尋找可供原告作為公司營運以及照顧其
09 子之租屋處。而經甲○○向被告說明自身狀況，以及須承租
10 房屋作為公司營運使用，故所承租之房屋勢必會放置公司所
11 需的相關室內裝潢材料以及進行裝潢等情後，被告同意甲○
12 ○之需求，兩造即於民國111年3月18日，簽立房屋租賃契約
13 書（下稱系爭租約），由原告以每月租金新臺幣（下同）1
14 9,000元代價，向被告承租被告所有之門牌號碼高雄市○○
15 區○○○路000巷0弄00號整棟房屋（下稱系爭房屋）及平面
16 停車位1個，租期為111年7月1日至116年10月31日止，並約
17 定原告於租期期間為系爭房屋進行裝潢工程，被告須給付基
18 礎工程代墊款600,000元予原告，且於前3個月裝潢期間不收
19 租金。

20 (二)嗣被告於111年6月1日向原告表示停車位現由第三人承租
21 中，須待112年才能使用，已違反系爭租約約定。且被告亦
22 在屋內各樓層房間留置床、衣櫃、冰箱等諸多大型家具，未
23 依約清空家具；又未交付1樓鐵捲門鑰匙、搖控器、1樓後門
24 鑰匙、地下室鑰匙等，致原告無法進行房屋裝潢作業。又其
25 經催告而交付其餘鑰匙時，竟係將鑰匙全部插在系爭房屋之
26 大門及門把上，事後再告知原告前往拿取鑰匙，已生鑰匙遭
27 人取走複製之疑慮，致原告須更換全部門鎖。此外，系爭房
28 屋多處有壁癌，部分插座不能使用、水管線需重接。是被告
29 顯未提供符合兩造約定使用收益目的之租賃物。

30 (三)嗣原告於111年7月26日、111年8月30日委請律師發函催告被
31 告履行交屋義務，惟被告仍置之不理，應認被告係以消極不

履約之方式提前解除或終止系爭租約。縱認系爭租約並未經被告為解除，原告亦以本件起訴狀作為向被告終止系爭租約之意思表示。又被告未履行交付合於約定使用、收益狀態之租賃物，具有可歸責事由，原告自得依系爭租約及下列各該請求權基礎，請求被告給付原告下列各項費用：

- 1.依系爭租約第5條約定，被告應返還定金及押金57,000元。
- 2.被告經催告後仍拒絕清空系爭房屋並為修繕，又以違背常理方式交付鑰匙，以此拒絕履行交屋義務，視為提前解除契約，依系爭租約其他約定事項第5條約定，應賠償押租金10倍計算之罰款570,000元。
- 3.原告為裝潢系爭房屋，已為發落工程、勘查、進行叫料叫貨等行為而有所花費，已給付廠商20,000元以購買廚具、支付額外拆除費用13,000元，依系爭租約其他約定事項第1條、第5條約定，被告應依約給付原告基礎工程代墊款600,000元。
- 4.另原告因被告之惡意行為無法搬遷，被迫繼續承租原址，而原址房東不願續約，並經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）以111年度重簡字第52號判決命原告應每月給付原房東34,000元之租金，迄今已繼續承租原址達4個月（自111年7月1日起算至11月7日，以4個月計），共計136,000元（計算式： $34,000 \times 4 = 136,000$ ）。原告依民法第423條、第226條第1項、第227條第1項規定，自得請求被告給付136,000元之損害賠償。
- 5.原告前為請求被告履行義務，先委由重和國際法律事務所宋重和律師寄發律師函，花費共12,000元，因被告置之不理，後又委請曜許法律事務所宋重和律師寄發律師函及提起本件訴訟，花費共60,000元。原告依系爭租約第12條約定，得請求被告給付72,000元損害賠償（計算式： $12,000 + 60,000 = 72,000$ ）。
- 6.綜上，原告得請求被告給付1,435,000元（計算式： $57,000 + 570,000 + 600,000 + 136,000 + 72,000 = 1,435,000$ ）。

5,000 元)。

(四)為此，爰依系爭租約及民法第423條、第226條第1項、第227條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：

1.被告應給付原告1,435,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造於簽立系爭租約時，被告已告知停車位出租他人使用至111年底，且於簽約日即將系爭房屋大門鑰匙交付原告，實際上已點交完畢。而一樓鐵捲門係手動開閉，並無鑰匙、遙控器，社區出入口沒有門，是用鐵鍊鎖住，汽車要出去，須通知管理員前來開啟，至停車場車道遙控器亦須原告自己購買。其次，被告為原告裝潢作業方便，除1樓後門、4樓頂後門無鑰匙外，已將鑰匙插在各鎖頭上，以利原告隨時進出處理，原告稱其無法進行裝潢作業，與實情不符；且原告已於111年6月28日通知被告其同意更換系爭房屋全部鑰匙，則被告於111年7月7日將全部鑰匙插在系爭房屋之大門及門把上，原告認為被告讓門鎖失去作用，顯然不實，因原告有大門鑰匙可以控管進出。又原告洽簽系爭租約時，僅表示將使用1樓作為辦公室，1樓增設後面的廁所連同粉刷等，需要基本工程費600,000元。2至4樓層不會使用等語，兩造約定就系爭房屋裝潢範圍僅限於1樓，原告依約本不能使用系爭房屋2至4樓裝潢，被告通知原告暫時放置學生傢俱，並未違約，實際上，被告已於000年0月間清空放置之物品。

(二)關於原告請求之項目及費用部分：

1.被告並無對原告置之不理，且自始至終從無提前解除系爭租約之意，原告自不得請求被告返還定金與押租金，或給付押租金10倍計算之罰款與律師費用。

2.而原告所稱基礎工程代墊款600,000元部分，被告僅同意將系爭房屋1樓屋後走道改建增設廁所之工程，連同粉刷費等，並未同意原告就2至4樓亦進行裝潢工程；又因原告迄未

01 施工，本不得為請求。

02 3.至原告遭新北地院判命給付自111年2月1日起算之租金，與
03 系爭租約租期係自111年7月1日開始相較，顯與本件糾紛間
04 無因果關係。綜上，原告主張為無理由。

05 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)兩造於111 年3 月18日簽立系爭租約，由原告向被告承租系
08 爭房屋全部及B1平面停車位1 個，每月租金為19,000元，租
09 期為111 年7 月1 日至116 年10月31日止，並約定前3 個月
10 裝潢期不收租金，於111 年10月1 日起，按月支付每月租
11 金。

12 (二)被告於111 年7 月2 日迄今仍在系爭房屋內留有其所有之如
13 附件即原證4所示之家具。

14 (三)原告已先行詢價系爭房屋1 樓大門門鎖設備及鐵捲門遙控
15 器、門鎖設備、1 樓後門及系爭房屋2 至4 樓之房間、浴室
16 等處、頂樓等處之門鎖設備費用（參見本院審訴字卷第131
17 至129 頁），並已通知被告該等費用，但尚未更換該等門鎖
18 設備。

19 (四)被告於111 年7 月7 日將系爭房屋各樓層房間之鑰匙插在各
20 鎖頭上，以此方式交付系爭房屋內之各房間鑰匙予原告（參
21 見本院審訴字卷第223 頁）。

22 四、兩造同意協議簡化爭點如下：

23 (一)原告依系爭租約第5 條規定，請求被告應返還訂金10,000
24 及押金47,000元，合計共57,000元，有無理由？

25 1.原告主張系爭租約業經被告以原證3 對話紀錄內容為終止，
26 有無理由？

27 2.原告主張以本件起訴狀提起作為向被告為終止系爭租約之意
28 思表示，有無理由？

29 (1)原告主張被告未依約給付合於約定使用、收益之狀態的租賃
30 房屋，有可歸責事由，而向被告終止系爭租約，有無理由？

31 (2)原告主張被告未依約給付系爭房屋之1 樓鐵捲門鑰匙、遙控

器、1 樓後門鑰匙、2 至4 樓各房間鑰匙、地下室停車場遙控器，有可歸責事由，而向被告終止系爭租約，有無理由？

(二)原告依系爭租約其他約定事項第5 條規定，請求被告應給付押租金10倍即570,000元，有無理由？

1.被告有無提前解除或終止系爭租約之情事？

(三)原告依系爭租約其他約定事項第1項規定，請求被告應給付基礎工程代墊款600,000元，有無理由？

(四)原告依民法第423條、第226條第1 項及第227條第1項規定，請求被告應給付原告因無法依約入住，而受有續租原處所4個月租金之損害共136,000 元，有無理由？

(五)原告依系爭租約第12條規定，請求被告給付已支付之本件訴訟律師費共72,000元，有無理由？

五、經查：

(一)原告依系爭租約第5 條規定，請求被告應返還押金38,000元元，為有理由。其餘部分，則無理由。

1.原告主張系爭租約業經被告以原證3 對話紀錄內容為終止，並無理由。

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條規定定有明文。

(2)查被告之同居人乙○○前受被告委任代為處理系爭租約事宜，業經被告、乙○○自陳在卷，且為原告所不否認（以上參見本院訴字卷第102至103頁），堪信為真實。而於111年8月2日，經原告以通訊軟體LINE（下稱LINE）向被告表示其尚未獲得被告交付全部承租權利範圍的鑰匙、遙控器，被告亦未清空系爭房屋，被告於3月間已收款，卻至111年8月1日仍無法依約履行等語後，乙○○以LINE回覆原告：「到底要說幾次妳才懂呢？」、「都跟妳說那麼清楚了，妳又來亂我們真的受不了。妳不合適可來談退租」等文字。乙○○又於同年月5日以LINE向原告傳送：「交司法單位沒關係，我們準備好了，我們會詳細向偵查佐及檢調人員說明一切。妳最好來談退租事，不必費時間來打司法戰（妳以往就是在搞這

些的)」等語，經原告回以：「摸摸自己的良心」、「說謊作惡的特別剛硬已經習慣了」、「真的很敢」、「你們惡待人多久了？」等語，乙○○又回覆原告：「不要囉嗦啦來談退租的事！」等語。原告則回以：「太壞了」、「人品…」、「說謊欺詐騷擾毀謗我」、「毫無誠實，這個國家沒有法律嗎？」等語後，乙○○再回覆原告：「不要囉嗦啦來談退租的事！！！」。以上有其等之原證3對話紀錄1份在卷可稽（參見本院審訴字卷第63至67頁）。

(3)原告雖主張系爭租約業經被告以上開對話紀錄內容為終止，惟被告答辯其自始至終並無解除契約之意思表示（參見本院訴字卷第53頁），且被告之訴訟代理人乙○○於本院審理中亦陳述：我會跟被告說「不要囉嗦啦來談退租的事！」，是因為我在簽約日就已經給原告鑰匙了，結果原告一直委託律師函催我們說沒交鑰匙，我都有回覆他們律師提問的問題，他又都已讀不回，所以我就說你這麼囉嗦，乾脆來辦退租，我的意思是你如果不想租了，就來跟我談退租的是好了，不是我要終止契約的意思等語（參見本院訴字卷第103頁）。

(4)參酌其等上開對話前後文整體語意，被告應係透過乙○○向原告表示，倘原告仍不認同被告關於系爭租約履行事項之意見，兩造之租屋爭執無法獲共識，被告同意原告前來協商有關退租事宜。探究被告上開對話之真意，僅可認其有明確拒絕依照原告上開指示為履行之意，並堅決表示應按其關於系爭租約履行事項之意見，履行系爭租約，如原告無法接受，兩造只能協商解除或終止系爭租約等意見。客觀上自難認其陳述「不要囉嗦啦來談退租的事！」等語，係自行向原告為解除或終止系爭租約之意。因此，被告此部分答辯較符合兩造上開對話之真意，而為可採，原告主張被告以上開對話紀錄內容向原告為終止系爭租約之意思表示，較無可採，即無理由。

2.原告主張以本件起訴狀提起作為向被告為終止系爭租約之意思表示，為有理由。

01 (1)原告主張被告未給付合於約定使用、收益之狀態的租賃房
02 屋，有可歸責事由，而向被告終止系爭租約，為有理由。

03 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，
04 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
05 態。民法第423條規定定有明文。兩造於系爭租約中係約定
06 由原告向被告承租系爭房屋「全部」及B1平面停車位1個。
07 惟被告自111年7月2日起迄今，仍在系爭房屋內留有其所
08 有之附件所示家具，分別為：1樓留有冰箱1個，2樓套房留
09 有冷氣1台、空木床1個、窗簾1組、電腦桌1個、衣櫃2個、
10 瓦斯熱水器1個，2樓雅房留有冷氣1台、空木床1個、窗簾1
11 組，3樓套房留有電熱水器1台、冷氣1台、空木床2個、電腦
12 桌2個、衣櫃2個，3樓雅房留有冷氣1台、空木床1個、窗簾1
13 組、衣櫃1個，4樓雅房2間共留有冷氣2台、空木床2個、衣
14 櫃2個、窗簾2組、電腦桌1個等物，有被告傳送給原告之LIN
15 E對話內容1份附卷可考（參見本院審訴字卷第47至49頁）。
16 審酌被告留置之物品多為單人床、衣櫃、置物架、書桌、洗
17 衣機等大型家具，體積甚大占用空間甚多，有如附件所示之
18 現場照片可參（參見本院審訴字卷第71至93頁）。且經原告
19 表明不需要該等家具，要求被告清空系爭房屋後，被告仍分
20 別於111年7月28日、8月2日、31日陸續傳送予原告：至於家
21 具清空問題可商討等語，有兩造之LINE對話紀錄附卷可佐
22 （參見本院審訴字卷第237、257、273頁）。顯見被告至少
23 至111年8月31日止，仍未給付系爭房屋「全部」之租賃空
24 間。再佐以被告於本院審理中答辯目前尚有一些家具放置在
25 系爭房屋內等語（參見本院訴字卷第104頁），足認被告始
26 終並未提供合於約定使用、收益之租賃物，而未依約交付系
27 爭房屋之事實，且被告主觀上具有可歸責之事由。至被告雖
28 答辯兩造並未約定原告可針對系爭房屋2至4樓部分進行裝潢
29 等節，然此並無從免除被告依約負有交付系爭房屋「全部」
30 供原告使用之義務，此部分所辯，並無理由。

31 ②按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限

01 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第
02 民法第229條第2項前段、第254條規定分別定有明文。次按
03 契約之終止與契約之解除，兩者之效力不同，前者使契約關
04 係向將來消滅，後者則使契約溯及訂約時失其效力。契約終
05 止權之行使，本於契約自由原則，非不得由契約當事人任意
06 約定其終止之原因，如無約定者，端視有無法定終止原因之
07 存在而定。繼續性契約，若於中途當事人之一方發生債務不
08 履行情事，致契約關係之信賴性已失，或已難期契約目的之
09 完成，民法雖無債權人得終止契約之明文規定，亦應得類推
10 適用同法第227條及第254條至第256條之規定，許其終止將
11 來之契約關係。而繼續性契約之終止既僅生將來效力，終止
12 前因契約而發生之法律關係仍有其效力，自不待言（參見最
13 高法院109年度台上字第2793號判決意旨）。租賃契約之性
14 質即屬繼續性契約，上開關於契約終止權之行使及終止後之
15 法律效果，於本件租賃契約自有其適用。

- 16 ③查被告並未依約交付系爭房屋「全部」供原告使用，已有遲
17 延給付交屋之義務。而原告於111年7月5日、12日已分別委
18 由律師函催被告於文到3日、5日內，應完成清空系爭房屋內
19 之各式家具及廢棄物，若有違反，原告不排除按民法第254
20 條規定解除系爭租約，並依民法第231條及系爭租約之規定
21 向被告請求遲延而生之損害賠償。原告又於同年月26日、8
22 月30日分別委由律師發函請求被告均應於文到5日後履行清
23 除及交付鑰匙之義務，若逾期未履行，視為同意系爭租約上
24 所載「3個月不收租金之裝潢期」應待清空大型家具及原告
25 得自由使用停車場後，始開始起算，且租賃期限亦係由「3
26 個月不收租金之裝潢期」後起算5年。原告再於同年10月28
27 日以律師函向被告表示系爭租約因可歸責於被告之事由，致
28 系爭房屋無法交屋，更致系爭租約因可歸責被告事由而提前
29 終止，並請求被告應於文到10日後，依系爭租約第5條約定
30 給付押租金、押租金10倍罰款570,000元，及依民法第423
31 條、第430條、第226條第1項規定給付原告為裝潢事項已支

01 付之購買材料、廚具之款項共380,000元，以及另需繼續承
02 租原址之費用136,000元，共計1,143,000元。嗣因被告屆期
03 未給付，原告於111年11月21日因認系爭租約業經被告以消
04 極不履行方式而解除，且未給付押租金、損害賠償、裝潢
05 費、違約金等費用，故起訴請求被告為本件之給付，有原告
06 提出之上開律師函及民事起訴狀各1份在卷可參（參見本院
07 審訴字卷第11至17頁、第131至152頁）。依據原告上開111
08 年7月5日、12日、26日、8月30日律師函內容，可察原告已
09 有定相當期限催告被告履行，惟被告仍未履行。再依原告上
10 開111年10月28日律師函內容，已堪認原告有終止系爭租約
11 之意思表示，而原告於本件起訴狀中雖主張系爭租約經被告
12 解除或終止，然該起訴狀係以系爭租約解除或終止後之法律
13 關係為請求之依據，可察其亦有同意解除或終止系爭租約之
14 意，故原告雖於本件112年6月6日審理中始明確表示其以本
15 件起訴狀向被告為終止系爭租約之意思表示（參見本院訴字
16 卷第103頁），然綜合其上開言行整體而視，已堪認其於起
17 訴狀中已有向被告為終止系爭租約之意思表示。

18 ④承上，被告遲延給付交屋義務，經原告定期催告仍未履行
19 後，揆諸前揭說明，原告自得類推適用民法第254條規定終
20 止系爭租約，系爭租約之效力即向將來消滅，惟兩造於系爭
21 租約終止前之權利義務並不受影響，原告仍得請求因可歸責
22 於被告事由之債務不履行所生之損害賠償。因此，原告以起
23 訴狀向被告為終止系爭租約之意思表示，為有理由。

24 3.原告依系爭租約第5條規定，請求被告應返還押金38,000元
25 元，為有理由。其餘部分，則無理由。

26 (1)依系爭租約第5條約定，乙方（即原告）應於訂約時，交付
27 甲方（即被告）10,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承
28 租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。
29 惟查，原告於兩造締約日已繳納定金10,000元、押金28,000
30 元及預繳10月份租金19,000元予被告，有系爭租約房租收
31 付款明細欄可證（參見本院審訴字卷第37頁），且為被告所

01 不爭執（參見本院訴字卷第164頁），此部分事實，堪以認
02 定。而兩造雖於系爭租約房租收付款明細欄，將上開10,000
03 元、28,000元分別記載為訂金、押金之不同項目，然依據被
04 告於111年8月2日有以LINE向原告傳送：「3月份收押金3.8
05 萬是正常的」等語，有兩造之LINE對話紀錄1份附卷可考
06 （參見本院審訴字卷第63頁），可察兩造對於上開10,000
07 元、28,000元款項均係定義為押金性質，原告已繳納之押金
08 並不止10,000元，尚有28,000元。又原告始終並未遷入系爭
09 房屋內或有何使用房屋之事實，則原告依系爭租約第5條請
10 求返還押租金10,000元、28,000元，合計共38,000元，為有
11 理由。至19,000元部分，原告已於112年9月14日審理中表
12 示，倘若本院認定原告得行使終止權只有以起訴狀提出為終
13 止契約意思表示部分，原告同意此部分不請求等語（參見本
14 院訴字卷第164頁）。而本院認系爭租約業經原告以起訴狀
15 為合法終止，已如前述，則就該19,000元，自應予駁回。

16 (2)此外，原告以被告未依約交付系爭房屋之事由，向被告主張
17 終止系爭租約部分，既經本院認有理由，則原告另主張被告
18 有未依約給付系爭房屋之1樓鐵捲門鑰匙、遙控器、1樓後
19 門鑰匙、2至4樓各房間鑰匙、地下室停車場遙控器等，有
20 可歸責之事由，而向被告終止系爭租約部分，即毋庸再為審
21 理，併予敘明。

22 (二)原告依系爭租約其他約定事項第5條規定，請求被告應給付
23 押租金10倍即570,000元，為無理由。

24 依系爭租約其他約定事項第5項約定，甲方（即被告）若提
25 前解約時，違約需賠付押租金10倍罰款。惟承前所述，被告
26 並無提前解除或終止系爭租賃契約之情事，原告此部分請求
27 被告應給付押租金10倍即570,000元，並無所據，而無理
28 由。

29 (三)原告依系爭租約其他約定事項第1條規定，請求被告應給付
30 基礎工程代墊款600,000元，並無理由。

31 依系爭租約其他約定事項第1項約定，裝潢費用於111年12月

01 1日前，甲方（即被告）返還基礎工程代墊款600,000元整，
02 若是不足，按月自房租抵扣。查原告就約定由原告為系爭房
03 屋裝潢工程部分，尚未進場施作而未施工，業經原告自陳在
04 卷（參見本院訴字卷第03頁）。而系爭租約業經原告終止，
05 則原告請求被告給付基礎工程代墊款600,000元，並無理
06 由。原告雖又主張其因該裝潢工程已支出廚具費用20,000
07 元、拆除費用13,000元、儲藏費用15,000元。惟查，原告自
08 陳拆除費用13,000元、儲藏費用15,000元部分，並無單據可
09 證明之，則原告主張已支出此部分費用，難認屬實。至原告
10 已支出廚具費用部分，業經原告自陳該廚具目前由原告保管
11 中，並未將之交付予被告等語（參見本院訴字卷第127
12 頁），復審酌依原告從事室內裝潢，衡情該等廚具對原告而
13 言並非屬無價值之物品，難認原告因被告不履行系爭租約而
14 受有此部分損害，則原告請求被告給付已支出之廚具費用2
15 0,000元，亦無所據而無理由。

16 (四)原告依民法第423條、第226條第1項及第227條第1項規
17 定，請求被告應給付原告因無法依約入住，而受有續租原處
18 所4個月租金之損害共136,000元，並無理由。

19 查訴外人蔡敏男前向訴外人王寶珠承租新北市某房屋（下稱
20 甲屋），租賃期間為106年1月1日至110年10月27日，而王寶
21 珠於111年7月21日前已起訴主張蔡敏男於租約屆期後仍持續
22 占用甲屋，未依約搬遷，故向新北地院起訴請求蔡敏男應將
23 甲屋遷讓返還予其，且自111年1月1日起至騰空返還該房屋
24 之日止，按月給付王寶珠34,000元。經該院於111年8月18日
25 以111年度重簡字第52號簡易判決命蔡敏男應返還甲屋予王
26 寶珠，且自111年2月1日起至騰空返還甲屋之日止，按月給
27 付王寶珠34,000元，有該判決1份在卷可參（參見本院審訴
28 字卷第169至171頁，下稱系爭事件、系爭判決）。原告雖據
29 以主張蔡敏男為甲○○前夫，因本件被告之惡意行為無法搬
30 遷，被迫繼續承租原址即甲屋，而甲屋房東即王寶珠不願續
31 約，致原告經該判決命原告應每月給付王寶珠34,000元之租

01 金，迄今已繼續承租甲屋達4個月（自111年7月1日起算至11
02 月7日，以4個月計），共計136,000元（計算式：34,000×4
03 =136,000）等語。然查，蔡敏男所承租之甲屋是否確實係
04 供原告租賃作為經營公司之用，原告是否因該判決受有此部
05 分損害等情，原告並未舉證證明之。又縱使原告確有以蔡敏
06 男名義向王寶珠承租甲屋，惟王寶珠於111年1月1日起已因
07 甲屋租賃事宜而與原告有爭執，並經新北地院以系爭判決命
08 原告應自「111年2月1日」起按月給付王寶珠34,000元，直
09 至騰空返還甲屋之日為止。則以系爭事件距系爭租約起始日
10 逾6個月許，原告就其此部分所受損害，客觀上亦難認與本
11 件被告未依約交付房屋有何相當因果關係。則原告此部分請
12 求，即無所據，而無理由。

13 (五)原告依系爭租賃契約第12條規定，請求被告給付已支付之本
14 件訴訟律師費共60,000元，為有理由。其餘部分，則無理
15 由。

16 1.按系爭租約第12條約定，乙方若有違約情事，致損害甲方之
17 權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
18 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。又該約定係市面上販
19 售之房店屋租賃契約書之制式文書列印之文字，惟該約定之
20 「乙」字旁，有書寫之「甲」字，而「甲」字旁，則有書寫
21 之「乙」字。則依該制式文書列印之文字，及書寫之文字整
22 體文意，應係指倘若系爭租約當事人一方有違約情事，致損
23 害他方之權益時，願聽從他方賠償損害，如他方因涉訟所繳
24 納之訴訟費、律師費用，均應由該違約方負責賠償。而被告
25 簽屬系爭租約時，雖已高齡77歲，然參以其於審理中自陳其
26 學歷為高中畢業，先前從事自來水公司之出納、會計職務，
27 60歲時退休，退休後即貸款買房，並出租賺取租金等語（參
28 見本院訴字卷第165頁），堪認其簽立系爭租約時，依其智
29 識程度、社會生活經驗，應可完全理解兩造於系爭租約第12
30 條約定之內容意旨。又本件被告未依約交付系爭房屋予原告
31 使用、收益，具有可歸責事由，已如前述，原告並因此起訴

01 為本件請求，且支出委任本件第一審律師費用60,000元，有
02 原告提出之111年7月25日收據在卷可考（參見本院審訴字卷
03 第173頁）。則原告依系爭租約第12條約定，請求被告給付6
04 0,000元，為有理由。至原告主張其另委由重和國際法律事
05 務所宋重和律師寄發律師函，花費共12,000元部分，原告並
06 未舉證證明其確有支出該等費用，自難認其確有支出該等律
07 師費用，此部分主張，並無理由。

08 (六)被告為抵銷抗辯並無理由。

09 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
10 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他
11 方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付
12 有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。民法第26
13 4條第1、2項規定分別定有明文。

14 2.依據系爭租約第3條約定，原告負有按月繳納租金19,000元
15 之義務。另兩造於系爭租約其他約定事項第2項約定，被告
16 租賃期間前3個月之房屋裝潢期間不收租金，但原告須於111
17 年10月1日起，按月給付租金。是兩造因系爭租約互負債
18 務。被告雖答辯系爭契約迄今尚未終止，原告目前共有11個
19 月租金合計共209,000元並未給付，被告自得依據系爭租約
20 第3條約定，請求原告給付209,000元，並以此為抵銷抗辯
21 （參見本院訴字卷第166頁）。惟依據系爭租約上開約定，
22 被告自111年7月1日起，負有交付系爭房屋「全部」及B1
23 平面停車位1個之義務，原告則自111年10月1日起，始有給
24 付租金之義務，原告並無先行給付租金之義務。又被告未依
25 約交付系爭房屋，原告因此於111年7月26日、8月30日、10
26 月28日分別委由律師發函向被告表示，若被告未於文到5日
27 後履行清除及交付鑰匙之義務，視為同意系爭租約上所載
28 「3個月不收租金之裝潢期」應待清空大型家具及原告得自
29 由使用停車場後，始開始起算，且租賃期限亦係由「3個月
30 不收租金之裝潢期」後起算5年，均如前述。據此足認原告
31 斯時已依民法第264條第1項規定，行使同時履行抗辯權，拒

01 絕給付租金。再審酌被告留置在系爭房屋之家具占用系爭房
02 屋空間甚多，亦如前述，客觀上對原告將系爭房屋作為公司
03 經營及居處所用之目的已存有重大障礙。則原告自111年10
04 月1日起至被告清空系爭房屋止之期間，拒絕自己按月給付
05 租金之義務，難認有何違背誠實及信用方法之情，自屬合
06 法。從而，原告既尚無提出對待給付之義務，被告此部分為
07 抵銷抗辯，亦無理由。

08 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本
15 文、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於11
16 2年1月18日送達被告，有本院送達證書1份在卷可參（參見
17 本院審訴字卷第199頁）。是原告就其得請求被告給付98,00
18 0元之未定期限債務，併請求被告自112年1月19日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

20 六、從而，原告依系爭租約第5條、第12條約定，請求被告賠償9
21 8,000元，及自112年1月19日起至清償日止，按年息百分之5
22 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為
23 無理由，應予駁回。

24 七、本件原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴
25 訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，。
26 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁
27 回。

28 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及
29 訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐
30 一論列，附此敘明。

31 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 16 日

02 民事第三庭法 官 黃姿育

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 10 月 16 日

07 書記官 陳亭妤