臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第355號

原　　告　欣園資產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝銘仁

訴訟代理人　李榮唐律師

　　陳欣怡律師

　　吳啟源律師

被　　告　大號文創整合公關顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡瑞鴻

訴訟代理人　鄭瑞崙律師

　　李幸倫律師

　　梁家惠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111 年2 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾壹萬捌仟貳佰元，及自民國一一〇年七月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣陸拾壹萬捌仟貳佰元元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國106 年12月28日向原告承租高雄市○○區○○○路00號房屋全棟（下稱系爭房屋）暨屋內附屬設備，供作經營旅館「塩旅社」之用，雙方約定租期自107 年1 月1 日起至111 年12月31日止，109 年度之每月租金為新臺幣（下同）42萬元，自110 年起則調高為每月租金45萬元（下稱系爭租約），兩造業已於109 年9 月30日合意終止系

爭租約。惟被告尚積欠：㈠109 年1 月未繳租金3 萬元、109 年9 月租金45萬元，合計48萬元租金未付。㈡依系爭租約第5 條約定，承租期間之水、電費應由被告負擔，被告卻拒不繳納，經原告為被告墊付自109 年6 月起至109 年9 月止之水電費共計405,454 元。㈢依系爭租約第3 條第3 項約定，倘被告拖欠租金不繳，應按月租金千分之一（即每日420 元，自109 年起調整為每日450 元）依逾期天數計付延滯金，是自108 年4 月起至109 年9 月止，應繳納如附表三所示之滯納金209,280 元。㈣原告於被告返還系爭房屋後，派員入內檢查發現，有如附表一所示之設備毀損故障，維修費用須353,810 元，被告未盡善良管理人之注意義務使用系爭房屋，造成之損害應由被告負擔。㈤依系爭租約第7 條第9 項約定，被告應就系爭房屋投保防盜及火災險，被告承租期間為107 年1 月1 日至109 年9 月30日止，原告已代被告投保火災險三期，保費共計104,641 元，被告自應返還。綜上，被告應給付原告1,553,185 元（計算式：480,000+405,454+209,280+353, 810+104,641=1,553,185 ）。爰依系爭租約法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告1,553,185 元，及自110 年7 月13日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：㈠系爭房屋已於109 年10月1 日點交返還予原告，原告應退還被告押租金40萬元，惟原告尚未返還，被告自得請求原告返還押租金。㈡被告承租系爭房屋期間有如附表二所示之設備損壞，原告依系爭租約應負修繕義務，被告已代原告支出修繕費用449,310 元，原告自應返還之。㈢依系爭租約第2 條約定，被告經營「塩旅社」之初，因未及申請刷卡機，故係借用訴外人即公民旅社股份有限公司（下稱公民旅社）之刷卡機，先將相關營收匯入公民旅社，再由被告開立發票結清。惟原告尚有107 年1 月份之刷卡金209,074 元未結清，被告自得依不當得利之法律關係請求原告返還。㈣依系爭租約第2 條約定，原告應負有協同辦理將旅館營業

登記證移轉登記至被告名下之義務，然因未履行，致被告未能取得旅館業登記證，而遭裁罰行政罰鍰40萬元。嗣被告已於本院107 年度訴字第1397號事件中與公民旅社達成和解，各自分擔20萬元罰鍰，而得依民法債務不履行、侵權行為之法律關係請求原告給付20萬元。㈤依系爭租約第5 條第1 項約定，原告應負擔政府相關規費，而被告為原告代墊108 、109 年建築物安全申報費用綜共41,000元（每年各20,500元），原告自應返還予被告。綜上所述，原告應返還押租金40萬元，並給付被告修繕費490,310 元、刷卡金209,074 元、行政罰鍰20萬元、建築物安全申報費用41,000元，被告得得依民法第334 條規定對原告請求行使抵銷權，並依序抵銷原告租金、水電費、滯納金之請求等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）被告與公民旅社於106 年6 月間簽立合作經營管理合約，約定合資經營事業，店名「塩旅社（登記名稱：公民旅社股份有限公司）」，合約期間自106 年6 月1 日起至109 年5 月31日止，由被告法定代理人簡瑞鴻經營管理旅社事務。

（二）兩造於106 年12月28日簽立塩旅社租賃契約，由原告將其所有位於高雄市○○區○○○路00號建物（地上13層、地下1 層，即系爭房屋）出租予被告為經營塩旅社旅館使用。

（三）原告及公民旅社之負責人同為訴外人謝銘仁。

（四）被告與公民旅社於107 年1 月18日簽立備忘錄，第4 條約定「相關旅館經營登記執照轉移之行政程序，於10日內協助蓋章用印完成相關行政程序需要流程，以利整體後續運作，無順利移轉未來有任何問題將會有責任歸屬的問題」。

（五）被告與公民旅社於本院107 年度訴字第1397號事件中達成

和解，和解筆錄（下稱系爭和解筆錄）約定系爭租約於109 年9 月30日提前終止。兩造並合意系爭租約於109 年9 月30日終止。被告與公民旅社公司於系爭和解筆錄約定公民旅社公司應於108 年8 月30日前協同辦理公民旅社館業登記證（下稱系爭登記證）移轉予被告之行政手續完畢，惟遲至109 年1 月22日始辦畢移轉手續。

（六）公民旅社於107 年3 月1 日向高雄市政府觀光局辦理停業，停業期間至108 年8 月31日。被告因於108 年1 月30日無照經營旅館業務，遭高雄市政府觀光局於108 年5 月13日罰鍰40萬元，經被告訴願及行政訴訟均遭駁回。被告與公民旅社並約定上開40萬元罰鍰，由被告及公民旅社各負擔一半即各20萬元。

（七）兩造於109 年10月1 日完成系爭房屋即塩旅社之交接。

（八）被告尚積欠原告系爭租約109 年1 月租金差額3 萬元、109 年9 月租金45萬元，合計48萬元。

（九）被告尚積欠原告依系爭租約所應負擔之水電費（109 年6 至9 月）405,454 元。

（十）被告依系爭租約給付押租金40萬元予原告，原告尚未返還。

（十一）依系爭租約第3 條第3 項約定，被告如拖延給付租金，得按積欠租金每日千分之一請求滯納金，而被告自108 年4 月至109 年9 月所累積計算之滯納金為209,280 元（惟被告主張滯納金金額應予酌減）。

（十二）原告負責人謝銘仁曾提告被告負責人簡瑞鴻涉犯侵占及背信罪嫌，經高雄地方檢察署檢察官於108 年8 月23日以108 年度偵字第12911 號為不起訴處分。

四、本件兩造爭執之點，應在於：

（一）原告請求之滯納金是否過高應予酌減？如是，酌減後之金額為何？

（二）原告請求被告給付系爭房屋設備維修費用及代墊之火災險費用，有無理由？如有，項目及金額為何？

（三）被告抗辯以系爭建物設備代墊之維修費用、押租金、刷卡金、行政規費及行政罰鍰為抵銷，有無理由？如有，抵銷金額為何？茲分述如下：

（一）原告得請求之違約金數額應酌減為10萬元

1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252 條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨可參）。

2.經查，系爭租約第3 條第3 項約定：「乙方（即被告）必須按照約定向甲方（即原告）繳納租金，如拖欠租金，從約定之日起甲方有權向乙方每天實欠之租金的1 ‰加收滯納金」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第19頁），則上開滯納金為被告未依約繳納租金時，原告得向被告加收之費用，核其實屬違約金之性質，自有民法第252 條之適用。再查，被告並不爭執有如附表三所示遲延給付租金之情形，則被告既遲延給付租金，自應依系爭租約第3 條第3 項約定給付滯納金。惟查，依系爭租約約定之違約金計算方式，以每日千分之一計算之滯納金，即相當於週年利率36.5%，顯高於法定利息上限之週年利率16%。參以被告遲延給付租金時，原告雖受有積欠租金遲延利息之損害，然原告本得依法請求遲延利息之損失，而除此以外，原告並無提出何證據可證明因被告遲延給付租金而受有其他損害，是本院審酌社會經濟情形、被告遲延給付所生損害及原告可享受之利益等情事，認違約金應酌減至10萬元為宜。

（二）原告請求被告給付代墊火災險費用53,246元，有理由；請求被告給付系爭房屋設備維修費用，為無理由

1.代墊火災險部分：

①按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227 條第1 項、226 條第1 項規定分別定有明文。次按不完全給付之情形可能補正者，債權人可依遲延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使權利（最高法院106 年度台上字第106 號判決意旨可參）。

②經查，系爭租約第7 條第9 項約定：「凡屬於本標的有管的十三層樓和停車場所發生的不安全事故均由乙方承擔（如防盜、火災等）相關規定之保險均須如實加保。」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第21頁）。次查，被告就系爭房屋自108 年7 月4 日至109 年7 月4 日投保火災保險乙節，有被告提出火災保險單為證（見本院卷第173 頁），而系爭租約租賃期間係自107 年1 月1 日至109 年9 月30日，則被告僅於108 年7 月4 日至109 年7 月4 日有依系爭租約約定就系爭房屋投保火災險，就其餘租約存續期間，自屬未依約投保而有不完全給付之情事。再查，原告就系爭房屋自106 年6 月23日至107 年6 月23日、107 年9 月22日至108 年9 月22日、108 年9 月22日至109 年9 月22日投保共3 期火災險，每期保險費為42,250等情，業據原告提出火災保險單為憑（見本院卷第126 、152 、153 頁），是原告自107 年1 月1 日至107 年6 月23日（共174 日）、107 年9 月22日至108 年7 月3 日（共286 日）就系爭房屋代為投保火災險而支出該期間之保費共53,246元（計算式：42, 250*174/365=20,141；42,250*286/365=33105；20,141+33,105=53,246），自屬因被告不完全給付所受之損害，而該投保義務業已因時間因素而不能補正，原告自得依給付不能之規定，請求被告給付53,246元。

③被告雖主張就系爭房屋已盡投保義務，並提出107 年3

月16日至108 年3 月16日、108 年3 月16日至109 年3 月16日、109 年3 月16日至110 年3 月16日就系爭房屋投保公共意外責任保險單據為憑（見本院卷第163 至172 頁），然被告所為上開保險係針對公共意外所生損害賠償責任之保險，要與系爭租約所約定之防盜險、火災險有異，自難認被告有就系爭房屋投保公共責任意外險即已符系爭租約所定之投保義務，而無債務不履行之情事。是被告此部分所辯，要屬無據。

2.系爭房屋設備維修費用部分：

①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有明文。則民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，原告對於其所主張之起訴原因，不能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，當然駁回原告之請求。

②經查，原告主張支出如附表一所示之設備費用，業據其提出發票單據在卷可憑（見本案卷第92至125 頁）。惟查，被告於109 年10月1 日將系爭房屋交接返還予原告，並經原告逐一就系爭房屋房間清點完畢，項目包含客房基礎硬體設備（冷氣空調系統、衛浴、門禁設備、熱泵、太陽能、RO）、電器管路與防火隔間、鑰匙，並明訂「無交接手冊，故以現狀交接，確認無誤簽名確認，完成退租人應負之所有責任」等情，有系爭房屋109 年10月1 日交接清冊在卷可參（見本院卷第216 至274 頁），洵堪認定兩造於109 年10月1 日，已就系爭房屋內之設備為檢核、清點而交接，並據以釐清被告應否負責，則原告嗣後主張被告有損壞如附表一所示之設備等語，是否為真，已非無疑。

次查：

⑴就原告主張附表一編號1 之發電機部分，其所支出之費用為發電機「保養」及電瓶「更換」費用，有發票

單據及報價憑單可參（見本院卷第97至101 頁）與設備損壞之修復費用自屬有間，自無從認定發電機有遭被告損壞之情。

⑵就附表一編號2 衛浴部分，兩造於109 年10月1 日交接時，雖就衛浴部分發現有馬桶蓋歪掉、蓮蓬頭架破損、欠缺花灑等問題，有交接清冊可佐（見本院卷第216 至274 頁），然細譯原告支出請求之費用，並無明確記載為蓮蓬頭架、花灑或馬桶蓋部分之零件費用，且原告係於109 年12月間支出此部分費用，有發票單據可證（見本院卷第102 、103 頁），已距交接時點有2 個月餘，自難認定原告支出此部分費用，係因被告毀損所致。

⑶就附表1 編號3 電子門鎖及發卡機部分，因兩造既已於109 年10月1 日點交確認門禁設備無誤，且原告係於110 年1 月31日始更換鎖組50組，如被告確有未返還系爭房屋門禁設備，並高達鎖組50組等情，衡諸常情，自難認原告於109 年10月1 日交接時絲毫未發現，是原告此部分主張自無可取。

⑷就附表一編號4 太陽能熱泵設備部分，業經兩造於109 年10月1 日點交確認，有點交清冊可參，且原告所支出費用為維護保養及定期保養費用，有該部分費用發票可證（見本院卷第108 頁），自非損壞之修復費用，自無可認被告有損壞太陽能熱泵設備之情，原告此部分主張亦屬無據。

⑸就附表一編號5 冰水冷氣系統部分，原告支出之費用多屬保養、更新、修改費用，有相關費用發票單據可憑（見本院卷第111 至120 頁），自非遭損壞之維修費用，該部分之請求自無可准允，而當中編號5-7、5-8雖有「軸心損壞阜削焊補校正」、「屋頂冰水主幹管漏水處理」等項目，然分別係於109 年10月24日、110 年1 月18日為處理，有各發票單據可憑（見本院

卷第113 、119 頁），惟距兩造109 年10月1 日點交期日業已逾約1 個月至數月，是尚難得逕以認定上開設備係遭被告損壞而須維修。

⑹就附表一編號6 飲水機部分，原告雖於109 年12月23購買飲水機，有匯款單據及發票可證（見本院卷第121 頁），然此僅得證明原告有購買飲水機一事，且購買日期距兩造點交時點有2 個月餘，自無從認定係因飲水機遭被告損壞而購買。就附表一標號7 停車設備部分，原告係於110 年3 月9 日支出維修檢查費用，有發票單據可徵（見本院卷第124 頁），距兩造點交之日已有5 個月餘，尚難認定停車設備之係遭被告損壞而須維修。綜上，原告主張被告損壞如附表一之設備，而應賠償原告共353,810 元，自難認有據。

3.綜上所述，原告得向被告請求之項目及金額為109 年1月未繳租金3 萬元、109 年9 月租金45萬元、109 年6至9 月水電費405,454 元、滯納金10萬元、代墊火災險費用53,246元，共計1,038,700 元（計算式：30,000+450,000+405,454+100,000+53,246=1,038,700 ）

（三）被告抗辯以系爭押租金40萬元及行政規費20,500元為抵銷有理由；以房屋設備代墊維修費用、行政罰鍰及刷卡金為抵銷，為無理由：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第334 條第1 項前段、第321條分別定有明文。又按債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言。

①押租金部分：

⑴按所謂押租金者，係指租賃關係存續中，以擔保承租人

租金給付及租賃債務履行為目的，由承租人交付於出租人之金錢或其他代替物。於租賃關係消滅，出租人有返還押租金義務，承租人有返還租賃物義務。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。

⑵經查，系爭租約第3 條第4 項約定：「乙方於（系爭租約誤繕為「與」）第一個月租金繳納時同時向甲方繳納肆拾萬元的押金，合約期滿或終止，在乙方繳清租金（水、電費、物業管理費和違約金等相關費用）並對有損失的部分進行賠償後甲方即可無息退還乙方押金。」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第19頁）。次查，被告既已給付原告系爭租約押租金40萬元，而系爭租約業已於109 年9 月30日終止，依首揭說明，原告自應返還押租金予被告，被告對原告即有40萬元押租金之返還債權，被告即得持之對原告請求之系爭租約債務不履行部分為抵銷。

⑶原告雖主張依系爭租約第3 條第4 項約定，係定有被告須先清償相關費用及為損害賠償後，原告始有返還押租金之停止條件等語。惟查，被告否認有停止條件之約定，而押租金之目的既在於擔保租賃契約債務之履行及損害賠償之確保，而於承租人有債務不履行情事或應負損害賠償責任時，承租人即得以押租金為抵銷，使出租人從押租金為抵償，以簡便法律關係，並減免出租人及承租人額外之勞力、時間、費用負擔。如認原告主張有理，則將導致被告須先給付租金及為賠償後，原告再全額返還押租金予被告，此將徒增雙方之不利益，且與被告逕予抵充之經濟利益狀況並無特別不同。是依一般社會交易習慣，系爭租約第3 條第4 項約定應係約定被告給付之押租金40萬元，於抵充相關費用及損害賠償後，如

有餘額，原告將退還予被告，並無停止條件之約定，是原告主張即為難採。

②行政規費部分：

⑴按供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同，建築法第77條第3項定有明文。

⑵經查，系爭租約第5 條第1 項約定：「政府相關規費甲方繳納（房屋、地價稅賦、其他非既定商業行為產生的稅賦以及規費）」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第20頁），則就非因商業行為所生之相關政府規費，依約即應由原告負擔。次查，被告支出如附表二編號24之系爭房屋109 年建築物安全公共安全檢查簽證暨申報費用20,500元，業據被告提出系爭房屋109 年度防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書、109 年8 月11日高雄市建築師執行業務收入統一收據為憑（見本院卷第211 頁），而系爭房屋係作為旅館使用，屬公共使用之建築物，依建築法第77條規定，即應依法定期為簽證檢查並為申報，且檢查及申報費用並非被告營利行為所生之費用，依系爭租約第5 條第1 項約定，自應由原告負擔甚明，是被告主張原告應給付此部分費用，自有理由。被告雖另主張有支出如附表二編號19之系爭房屋108 年建築物安全公共安全檢查簽證暨申報費用20,500元，並提出108 年7 月17日之高雄市建築師執行業務收入統一收據為據（見本院卷第174 頁），惟上開收據請款項目係記載107 年建築物公共安全檢查暨申報費用20,500元，顯非108 年度之安全檢查暨申報費用，是被告既未支出系爭房屋108 年安全檢查簽證暨申報費用，其請求原告應返還該部分費用即無足取。

③系爭房屋設備修繕費用部分：

⑴經查，系爭租約第4 條第3 、4 項約定：「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期間內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第19頁）。是依上開約定，如於承租期間內，系爭房屋或設備有須修繕時，應由原告負修繕之責，且須經被告定相當期限催告原告負責修繕，而原告未修繕時，始得由被告自行修繕，並請求原告償還修繕費用甚明。

⑵次查，被告主張支出如附表二所示原告應負責之修繕費用，並提出發票單據為證（見本院卷第46至57頁），惟細譯被告支出項目及費用，就附表二編號1 、7 部分僅空泛記載為零件、雜項零件，並無法據此認定有何具體設備因損壞而須維修；就附表二編號3 、4 、8 、9 、11部分，雖有記載較具體之品項及施工項目為何，然此僅得證明被告有購買相關設備或雇工進行工程，而參諸被告係承租系爭房屋經營旅館業務，自應會定期維護、更換系爭房屋設備，以利經營，此應屬被告經營成本之一，尚無法逕以推論被告購買之零件、器材、僱工之費用，均係因有損壞而修繕必要而支出。就附表二編號2、5、10 、12、13、17、18、20、21、22（除22-7部分）、23部分則為設備檢驗、檢查、保養等費用，自與修繕費用有異，此應屬被告經營旅館業務之經營成本，且當中編號18、24部分被告更未提出發票單據可證有支出此部分費用，是被告此部分請求，要非有據。

⑶再查，就附表二編號6、14、15、16、22-7部分，其發票單據上有明確記載為維修、修理費用（見本院卷第49、54、57頁），堪認此部分為系爭房屋之修繕費用。惟依前揭說明，就該部分設備如有修繕必要，應先經被告催告原告定期修繕，而原告未修繕時，始得由被告自

行修繕並請求償還修繕費用。然原告否認被告有向原告為催告修繕，被告復陳稱催告之存證信函業已遺失等語，則被告並未提出相當證據可證就前開維修部分，有向原告為催告一事，是被告既未依系爭租約對原告為催告，其自難逕自請求原告償還此部分之修繕費用。綜上，被告主張得以代墊之修繕費用為抵銷等語，自難認可採。

④行政罰鍰部分：

經查，系爭租約第2 條約定：「所有相關行政程序，乙方須於兩個月內完成程序，甲方配合申請之所需文件資料與簽署，以利運作，如下：相關政府文件證書之單位更改，相關規費由乙方支付。（旅館證書、特許）．．．」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第19頁）。依上開約定之文義解釋，係指原告於被告進行旅館經營業之相關行政程序時，有配合申請相關文件及簽署之義務，而就旅館證書移轉之規費費用由被告所負擔，尚難據以認定原告有負擔移轉旅館證書之義務，是被告辯稱原告依系爭租約第2 條約定，有移轉旅館證書之義務等語，自難認可取。另參系爭登記證本為公民旅社所有，有系爭登記證存卷可參（見本院107 年度訴字第1397號卷【下稱1397號卷】第49頁），則有能力移轉系爭旅館證予原告者，自為公民旅社，而非原告，且被告亦不否認系爭旅館證之移轉須由公民旅社發起（見本院卷第278 頁），則系爭旅館證之移轉程序非原告所得申請辦理甚明。再查，被告係於107 年1 月18日與公民旅社簽訂備忘錄約定公民旅社須協助完成系爭營業證之移轉程序，有系爭備忘錄在卷可佐（見本院卷第29頁），而被告並依系爭備忘錄向公民旅社提起請求移轉系爭登記證之訴訟，嗣與公民旅社達成和解，約定由公民旅社於108 年8 月30日前移轉系爭登記證，並各自負擔行政罰鍰等請，亦經本院調閱1397號卷確認無誤，足見被告明確認定應

移轉系爭旅館證之義務人為公民旅社，而非原告自明，復可徵系爭租約第2 條簽立時，兩造並未約定原告有移轉系爭營業證之義務甚明。是以，原告既無移轉系爭登記證之義務，原告自與因公民旅社遲未辦理移轉程序致被告受有行政罰緩之損失無涉，被告對原告自無何行政罰鍰之損害賠償請求權得據以主張，是被告主張以行政罰鍰20萬元之損害賠償請求權對原告請求為抵銷，自屬無據。

⑤刷卡金部分：

經查，系爭租約第2 條約定：「所有相關行政程序，乙方須於兩個月內完成程序，甲方配合申請之所需文件資料與簽署，以利運作，如下：銀行端支付或第三方支付支付之對口（系爭租約誤繕為「支隊口」）與單位更改。（刷卡、第三方支付）期間則由乙方開立發票收據與甲方結清帳務」，有系爭租約存卷可查（見本院卷第19頁）。次查，被告主張原告應給付被告107 年1 月之刷卡金金額為209,074 元，並提出107 年1 月刷卡金計算表、107 年2 月28日之匯款發票為證（見本院卷第58、209 頁）。惟查，107 年2 月28日之匯款發票，其相對人係為公民旅社，被告亦不否認相關款項係匯予公民旅社，並開立發票予公民旅社（見本院卷第191 頁），則被告並未依約開立發票收據予原告，自難認原告有結算義務，並據此給付刷卡金。而觀諸被告計算之107 年1 月之刷卡金額為209,074 元，然被告107 年2 月28日開立之發票項目僅單純記載為「塩旅社專案」，金額則為899,457 元，則被告所開立之發票金額中，是否確有包含107 年1 月之刷卡金部分，亦有可疑。是以，被告既未依約開立發票收據予原告，且未能證明有確實支付107 年1 月刷卡金乙節，是原告即無結算並給付被告刷卡金之義務，被告主張對原告有刷卡金返還債權，並據以抵銷原告之請求等語，即屬無理。

2.綜上，被告得向原告主張抵銷之項目及金額為押租金40萬元及109 年建築物安全公共安全檢查簽證暨申報費用20,500元，共420,500 元（計算式：400,000+20,500=420,500），則經被告以之向原告請求之租金48萬元抵銷後，剩餘59,500元。是原告得向被告請求金額即為租金59,500元、109 年6 至9 月水電費405,454 元、滯納金10萬元、代墊火災險費用53,246元，共計618,200 元（計算式：59,500+405,454+100,000+53,246=618,200）。

五、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求被告應給付原告618,200 元及自110 年7 月23日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟就其勝訴部分僅係促請本院為上開宣告假執行之職權發動而已，不另為假執行准駁之諭知。又被告亦陳明受不利判決部分願供擔保，請准免為假執行，爰依民事訴訟法第392 條第2 項規定，宣告被告預供擔保免為假執行之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

七、原告聲請訊問如附表一所示維修費用廠商承辦人員，以資證明系爭房屋設備係被告未盡保養之責而損壞及未返還；被告聲請函詢如附表二所示修繕費用廠商被告支出費用是否為維修費用等情，業均經本院前述難可認為屬維修費用之理由，核無調查之必要。又被告另聲請訊問證人邱翌瑄，以資證明被告有催告原告修繕之事實，惟被告主張修繕時點距本件審理時已有數年，且被告提出之各該單據費用項目為零細瑣碎，要難認為證人得就各該項目有無催告原告等情為明確具體之陳述，核無調查之必要，爰不予訊問，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　15　　日

高雄簡易庭　法　官　陳安信

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　　111　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　蔡妮君

附表一：原告主張被告應修繕之項目及費用（新臺幣/元）

編號	付款日期	發票日期	廠商名稱	項目	單價	總金額
1	發電機					
	0000000	0000000	阿波羅機電實業有限公司	維修含配件	31,400	
			＊報價憑單	250KW發電機大保養費(含更換機油、機油濾、柴油濾、含更換水箱水、添加水箱精、空濾清潔及機組清潔測試)	23,000	
				更換2座電瓶(含稅)	8,400	31,400
2	衛浴					
2-1	0000000	0000000	科龍衛浴科技有限公司	主機板(3個)	1,714	
				線路板(14個)	20,000	
				把手柄(6個)	2,857	
				噴嘴(6個)	5,714	
				按鍵板(8個)	3,048	
				營業稅	1,667	35,000
2-2		0000000	＊衛浴間馬桶零件	SPA淋浴柱霧面拉絲(T-21)配H-59(1個)		
				P-26單杯架(2個)		
				P-27皂盤架(1個)		
				P-211衛生紙架(1		

				個)		
				零件、雜項零件		
				X5A馬桶零件		
				營業稅		12,710
					小計	47,710
3	電子門鎖及發卡機					
3-1	0000000	0000000	智亮企業社	鎖組(50組)	47,500	
				工資	15,000	
				營業稅	3,125	65,625
3-2		0000000	智亮企業社	手持機(1組)	12,000	
				發卡機(1組)	8,000	
				發卡軟體(工本費)	1,500	
				測試校正工資	15,000	
				營業稅	1,825	38,325
					小計	103,950
4	太陽能熱水設備保養					
4-1	0000000	0000000	森林工業股份有限公司	太陽能維護保養	7,619	
4-2				10噸熱泵定期保養	9,524	
				營業稅	857	18,000
5	冰水冷氣系統					
5-1	0000000	0000000	凱詮企業行	送風機保養異音處理(60台)	72,000	72,000
5-2		0000000	凱詮企業行	主機散熱片清洗保養(2台)(含稅)	12,600	12,600
5-3		0000000	凱詮企業行	冰水管路3通閥及配管安裝(8個)(含稅)	96,000	96,000(原告未請求)
5-4		0000000	凱詮企業行	冰水幫浦軸封漏水更新	4,500	
5-5				冰水幫浦水端軸承更新	2,500	
5-6				冰水幫浦馬達端軸承更新	2,500	
5-7				軸心損壞阜削焊補	5,500	

				校正		
				營業稅	750	15,750
5-8	0000000	0000000	凱詮企業行	屋頂冰水主幹管漏水處理，保溫拆除冰水洩放	3,500	
5-9				管路修改加裝水閥，冰水復原及保溫復原	4,500	8,000
5-10		0000000	凱詮企業行	主機電磁開關更新配線安裝	4,500	4,500
5-11		0000000	凱詮企業行	冰水管路2通、3通閥及配管安裝(5個)(含稅)	60,000	60,000(原告未請求)
					小計	112,850
6	3樓及6樓飲水機					
	0000000	0000000	偉家飲用水設備有限公司	滅菌型冰溫熱飲水機(2台)(含稅)	36,750	36,750
7	地下1樓機械停車設備					
		0000000	元宏盛科技工程有限公司		3,150	
			興乘實業有限公司	維修檢查鐵捲門(含稅)		3,150
					總計	353,810

附表二：被告主張原告應修繕之項目、費用及為原告支出之行政規費（新臺幣/元）

編號	發票日期	廠商名稱	品項	數量	單價	金額	總金額
1	0000000	法拉利衛浴精品股份有限公司	零件、雜貨零件	2	476	952	
			運費	1	100	100	
			銷售額(未稅)			1,052	
			營業稅			53	1,105
2	0000000	高鳳機電顧問股份有限公司	檢驗工程款	1	10,500	10,500	
			營業稅			525	11,025

3	0000000	吉昌電機行	HP加壓機	1		2,100	2,100
4	0000000	三聲企業有限公司	弱電器材	1		23,810	
			營業稅			1,191	25,001
5	0000000	杰達消防安全設備有限公司	消防設備檢查申報	1		10,952	
			營業稅			548	11,500
6	0000000	海丰實業有限公司	流量計維修	1		3,000	
			營業稅			150	3,150
7	0000000	法拉利衛浴精品股份有限公司	零件、雜項零件	1	238	238	
			零件、雜項零件	1	143	143	
			郵資	1	35	35	
			營業稅			21	437
8	0000000	杰達消防安全設備有限公司	消防器材(如附件)			17,570	
			營業稅			879	18,449
		＊附件	送水口紅蓋板	4	30	120	
			C級出口燈機板	1	250	250	
			出口燈避難方向燈電池3.6V	1	200	200	
			照明燈機板	1	250	250	
			照明燈電池6V	3	200	600	
			避難方向燈機板	1	300	300	
			C級出口燈機板	1	250	250	
			C級埋入避難燈機板	2	250	500	
			照明燈機板	15	250	3,750	
			照明燈電池6V3AH	16	200	3,200	
			出口燈暨避難方向燈電池3.6V	1	200	200	
			出口燈暨避難方向燈電池3.6V	2	200	400	
			出口燈暨避難方向燈電池3.6V	1	200	200	
			照明燈13W燈管	8	100	800	
			燈具維修工資	1	2,500	2,500	

			增設機板廣播麥克風遮斷警鈴響	1	4,000	4,000	
			連結送水壓力名牌	1	50	50	
9	0000000	寶盛水電行	通冷氣排水			2,500	2,500
			馬桶蓋鎖緊				
			淋浴掛勾鎖緊				
10	0000000	興乘實業有限公司	9月份保養費			2,381	
			營業稅			119	2,500
11	0000000	霆鷹實業有限公司	定址偵煙探測器	1	2,200	2,200	
			營業稅			110	2,310
12	0000000	偉家飲用水設備有限公司	飲水機年度保養1500G保養	1		45,000	
			營業稅			2,250	47,250
13	0000000	偉家飲用水設備有限公司	RO檢修費	1	350	350	
			營業稅			18	368
14	0000000	興乘實業有限公司	維修費			1,905	
			營業稅			95	2,000
15	0000000	海丰實業有限公司	消防維修	1		14,700	
			營業稅			735	15,435
16	0000000	海丰實業有限公司	消防維修	1		17,000	
			營業稅			850	17,850
17	0000000	杰達消防安全設備有限公司	消防設備檢查申報	1	10,952	10,952	
			營業稅			548	11,500
18		偉家飲用水設備有限公司	飲水機年度保養1500G保養			47,250	47,250
19			108年建築物安全與申報			20,500	20,500
20	0000000	高鳳機電顧問股份有限公司	檢驗工程款	1	10,500	10,500	
			營業稅			525	11,025
21	0000000	偉家飲用水設備有限公司	檢修費	1	500	500	

		營業稅				25	525
22	0000000-0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯修理料工費/電梯保養費			168,780	168,780
22-1	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-2	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-3	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-4	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-5	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-6	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯保養費			5,000	
22-7	0000000	永大機電工業股份有限公司	電梯修理料工費			1,260	
23		偉家飲用水設備有限公司	飲水機年度保養1500G保養			47,250	47,250
24			109年建築物安全與申報			20,500	20,500
						總計	490,310

附表三：滯納金計算表（新臺幣/元）

租金月份	應付租金	應支付日期	實際支付日期	逾期天數	滯納金金額
108年4月	420,000	108年4月30日	108年5月16日	16	6,720
108年5月	420,000	108年5月31日	108年6月4日	4	1,680
108年6月	420,000	108年6月30日	108年7月3日	3	1,260
108年7月	420,000	108年7月31日	108年8月13日	13	5,460
108年8月	420,000	108年8月31日	108年9月2日	2	840
108年9月	420,000	108年9月30日	108年9月30	0	0
108年10月	420,000	108年10月31日	108年10月31日	0	0
108年11月	420,000	108年11月30日	108年12月2日	2	840
108年12月	420,000	108年12月31日	109年1月14日	14	5,880
			小計	54	22,680
109年1月	450,000	109年1月31日	109年2月17日(4	17	7,140

			2萬）		
			剩餘3萬元迄今仍未給付	492（計算至0000000）	14,760
109年2月	450,000	109年2月28日	109年3月17日	17	7,650
109年3月	450,000	109年3月31日	109年4月16日	16	7,200
109年4月	450,000	109年4月30日	109年5月18日	18	8,100
109年5月	450,000	109年5月31日	109年6月16日	16	7,200
109年6月	450,000	109年6月30日	109年7月16日	16	7,200
109年7月	450,000	109年7月31日	109年8月17日	17	7,650
109年8月	450,000	109年8月31日	109年9月16日	16	7,200
109年9月	450,000	109年9月30日	仍未給付	250（計算至0000000）	112,500
			小計	366(450)	164,700
				17(420)	7,140
				492(30)	14,760
			總計		209,280