

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1521號

原告 微新生物科技股份有限公司

法定代理人 王淑鶯

被告 財團法人佛教玄光通功德基金會

法定代理人 蔣龍山

訴訟代理人 李逸琳

洪紹穎律師

洪紹倫律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年11月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣74,000元，及自民國114年6月20日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔30%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣74,000元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國114年2月26日向原告承租高雄市○○
區○○○路00號13樓之3號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂
房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自114年4月
1日至117年3月31日止，自114年4月1日起至116年3月31日止
每月租金新臺幣（下同）37,000元，自116年4月1日起至117
年3月31日止每月租金38,850元，押金74,000元，114年2月2
6日原告即依約交付系爭房屋予被告先行施工裝潢，裝潢期
間原告不收租金。不料，被告竟於114年4月30日告知於當日

01 提前終止系爭租約，依系爭租約捌、三之約定被告應賠償原
02 告2個月租金，及未依約於2個月前通知原告終止租約之2個
03 月預告期間租金共148,000元，且因被告未依約將系爭房屋
04 回復原狀，應賠償原告回復原狀所需費用97,000元等語。並
05 聲明：被告應給付原告245,000元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 二、被告則以：兩造於114年2月26日簽訂系爭租約時，原告並未
08 告知被告系爭房屋所在之寶成世紀大樓有裝潢管理規範（下
09 稱裝潢規範），該裝潢規範禁止被告在上班時間施工而僅能
10 於週六、日或平日夜間18時後施工，被告亦不知系爭房屋隔
11 音極差，上述情形均使被告無法對系爭房屋進行作為辦公室
12 使用之施工裝潢，導致被告於簽約時有意思表示內容錯誤，
13 是被告自得依民法第88條第1項撤銷訂立契約之意思表示，
14 且被告撤銷意思表示後依同法91條規定即無須負擔損害賠償
15 責任。退步言之，縱使認為系爭租約有效，系爭租約伍、四
16 已約定被告無須負擔回復原狀之義務，原告自不得請求被告
17 賠償回復原狀費用，另系爭租約捌、三之約定屬損害賠償額
18 預定性違約金，原告並未證明受有何損害，其請求自屬無據
19 等語。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執之事項（本院卷第282、283頁）：

21 (一)被告向原告承租系爭房屋，並於114年2月26日簽訂系爭租
22 約，租賃期間自114年4月1日至117年3月31日止，自114年4
23 月1日起至116年3月31日止每月租金37,000元，自116年4月1
24 日起至117年3月31日止每月租金38,850元，押金74,000元，
25 114年2月26日原告即依約交付系爭房屋予被告先行施工裝
26 潢，裝潢期間原告不收租金。

27 (二)系爭租約捌、三「乙方得任意終止租約，惟應於二個月前通
28 知甲方，並賠償二個月租金作為違約金予甲方。未依前述期
29 間預告而終止契約者，應再賠償甲方預告期間之租金」。

30 (三)系爭租約伍、四「甲方同意乙方得就租賃物進行裝潢、裝
31 修，其費用由乙方自理，惟乙方不得損及原有結構，租期屆

01 滿或終止租約時，應將廢棄物清運、清潔乾淨、淨空後以現
02 況返還，不得要求甲方補償」。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張兩造間成立系爭租約，被告違約提前終止，依約應
05 賠償違約金並負回復原狀之義務，為被告所否認，並以前詞
06 置辯，是本件即應審究(一)系爭租約是否有效，被告主張得依
07 民法第88條撤銷系爭租約，有無理由？(二)原告依民法第431
08 條第2項、第432條請求被告給付97,000元，有無理由？(三)原
09 告依系爭租約捌、三請求被告給付148,000元，有無理由？

10 (一)被告不得依民法第88條規定，撤銷其所為意思表示：

11 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
12 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
13 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
14 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
15 錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。又上開條文所定
16 「表意人若知其情事，即不為意思表示」，係指表意人雖知
17 表示行為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂。
18 亦即表示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致，
19 上開規定係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與
20 為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院109年度台
21 上字第286號判決意旨參照）。

22 2.兩造確有成立租賃關係，業據原告提出系爭租約、公證書為
23 證（本院卷第13至21頁），被告則主張其在114年4月7日至
24 寶成世紀大樓簽署裝潢申請單時始知悉裝潢規範，若被告知
25 悉有此裝潢規範，以及系爭房屋隔音極差，即不會為簽訂系
26 爭租約之意思表示，此為意思表示內容之錯誤等語（本院卷
27 第207、267頁）。經查，系爭租約簽訂之過程經當天到場簽
28 約之證人李逸琳及證人張寶蘭一致證述：簽約當天係兩造之
29 代表先到公證單位去簽訂系爭租約，後來因被告方提出要去
30 系爭房屋看，兩造才到系爭房屋去（本院卷第285、290
31 頁），而證人李逸琳亦證述在114年2月26日簽約前，被告是

01 透過房仲尋找房源，其作為被告高雄分會之分會長有去系爭
02 房屋看過兩次，看完決定要租之後才請房仲聯繫原告方敲定
03 簽約事宜（本院卷第289頁），足見係被告透過仲介找尋合
04 適房源並委由證人李逸琳確認系爭房屋符合需求後才請房仲
05 聯絡原告。而被告自102年起設立，在全台多處設有分會或
06 辦事處推廣被告法人成立時之目的，係具相當社會經驗之法
07 人團體，且當天代表被告簽訂系爭租約之人除李逸琳外，被
08 告法定代理人亦到場，均係具備一定智識能力之人，雙方亦
09 係至公證人前確認系爭租約之條件，經公證人依公證法第71
10 條確認兩造有成立系爭租約之真意，並做成公證書，其中被
11 告有裝潢需求之部分，兩造亦於系爭租約伍、四約定被告得
12 就系爭房屋進行裝潢、裝修（本院卷第13頁），兩造亦不爭
13 執原告有同意給予被告裝潢期，裝潢期不收租金等條件，益
14 徵被告對其簽署系爭租約之內容暨所生之法律效果自有所
15 悉，其內心之效果意思與表示方法並無不一致之情形。

- 16 3. 至於被告抗辯裝潢規範規定不能在週一至週五上班時間施工
17 導致其有意思表示內容錯誤云云，然依據目前社會經濟發展
18 情況，大樓社區均會依照公寓大廈管理條例成立管委會或管
19 理負責人，並就大樓公共事務訂有規範，其中裝修問題即是
20 維護大樓秩序安寧之重要公共議題，被告應可知悉大樓會有
21 相關施工限制，且裝潢規範僅是規定限制吵雜聲響或有異味
22 之施工項目進行之時間，並未禁止施工（本院卷第87至99、
23 187至193頁），此部分核屬動機之錯誤，自與前述意思表示
24 錯誤情形有別，且就簽約過程觀之，難認被告無過失，被告
25 據此請求撤銷意思表示，核屬無據。另被告雖又援引李逸琳
26 之證述主張其工班在上班時間去系爭房屋釘幾根釘子，就被
27 說不能施工，系爭房屋隔音很差，此亦為意思表示內容錯誤
28 （本院卷第206、292頁），然證人李逸琳係證述其接到現場
29 職員打電話轉述釘幾根釘子大樓保全就過來說不能施工（本
30 院卷第292頁），並非李逸琳親身見聞，已難憑李逸琳之證
31 述認定系爭房屋確有隔音效果不符合一般商辦隔音需求之事

01 實。更何況，被告所述情形並非一般商辦使用過程中所需具
02 備之隔音效果，而係系爭房屋無法隔絕施工噪音，然一般而
03 言房屋隔間材料如遇施工敲釘鑿壁，本就無法完全隔絕聲
04 響，否則一般住宅大樓何須規範要在平日上班時間（無人
05 時）施工、商辦大樓何須規範要在下班時間及例假日（無人
06 時）施工，是通常交易上不會認為租賃標的物之性質須達到
07 能夠隔絕施工噪音，此僅為被告之動機錯誤，非屬被告之意
08 思表示內容錯誤。再者，被告既有裝修之需求，又派李逸琳
09 為代表前往系爭房屋看房，早已可確認系爭房屋之隔音狀態
10 是否符合被告之需求，並在簽約時一併提出，難認被告無過
11 失，被告據此請求依民法第88條規定撤銷意思表示，亦屬無
12 據。

13 (二)原告依民法第431條第2項、第432條請求被告給付97,000元，
14 為無理由：

- 15 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
16 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
17 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物
18 所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。承租
19 人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力
20 者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀
21 損、滅失者，負損害賠償責任，為民法第431條第1、2項、第
22 432條所明定。
- 23 2.原告固提出皓平企業有限公司裝修工程估價單主張被告未依
24 約回復原狀，並造成系爭房屋損害。然依據上開估價單所載
25 項目，及原告自陳估價單上項目之請求原因：「15mm礦纖天
26 花板」項目是因為被告裝潢系爭房屋時將原有的天花板（輕
27 鋼架、矽酸鈣板）拆除並且裝潢一個木頭的天花板，所以我
28 要把原本的天花板做回來；「原有木角材拆除運棄」項目是
29 要拆除被告裝潢的木頭；「冷氣管道復原含出風口迴風口」
30 項目是被告在裝潢時把冷氣的出風口跟迴風口拆掉，需要回
31 復原狀；「T-BAR 燈具安裝」項目是被告要裝潢系爭房屋，

01 把原本房屋的燈具拆除但他沒有裝新的燈具等語（本院卷第1
02 41至142頁），可知原告請求被告賠償之項目，均是被告自行
03 裝潢，於系爭租約終止後所需回復原狀之費用，惟此依據系
04 爭租約伍、四已特別約定「甲方同意乙方得就租賃物進行裝
05 潢、裝修，其費用由乙方自理，惟乙方不得損及原有結構，
06 租期屆滿或終止租約時，應將廢棄物清運、清潔乾淨、淨空
07 後以現況返還，不得要求甲方補償」。足見兩造就裝潢增加
08 之有益費用及裝潢後回復原狀之義務已透過系爭租約特別磋
09 商約定，自無民法第431條之適用。再者，依據原告上開所述
10 需回復原狀之情形，並非屬被告未盡善良管理人之注意義務
11 導致系爭房屋毀損，而係被告已徵得原告同意後在系爭房屋
12 所為之裝潢，亦無民法第432條之適用。是以，依據系爭租約
13 伍、四之約定，被告既可在系爭房屋為裝潢，且契約終止時
14 亦僅需以返還時之現況返還，則原告請求被告負擔回復至出
15 租時原狀之義務，即賠償所需費用97,000元，核非有據。

16 (三)原告依系爭租約捌、三請求被告給付74,000元範圍內，為有
17 理由：

- 18 1.按違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰
19 金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。至若當
20 事人約定一方終止或解除契約時，應支付他方相當之金額，
21 則以向後或溯及消滅契約為目的，屬於保留終止權或解除權
22 之代價，兩者性質迥異（最高法院103年台上字第2251號判決
23 意旨）。而原告主張被告有於114年4月30日向原告表示終止
24 系爭租約，為被告所不爭執（本院卷第115頁），依系爭租約
25 捌、三「乙方得任意終止租約，惟應於二個月前通知甲方，
26 並賠償二個月租金作為違約金予甲方。未依前述期間預告而
27 終止契約者，應再賠償甲方預告期間之租金」之內容觀之，
28 上開約定前段明定被告提前終止系爭租約須賠償二個月租金
29 作為違約金，探求兩造之真意，應屬兩造約定一方終止契約
30 時，應支付他方相當之金額，亦即保留終止權之代價。而上
31 開約定後段則是在被告未提前二個月通知之情況下須賠償原

01 告二個月租金，此性質上即屬違約金，此部分約定並未明定
02 為懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性之違約金，此觀民法
03 第250條第2項規定自明。是被告既於114年4月30日當日通知
04 原告於該日提前終止系爭租約，自應給付原告二個月租金作
05 為終止租約之代價，是原告請求被告給付二個月租金74,000
06 元作為提前終止系爭租約之代價，即屬有據。

07 2.次按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該
08 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
09 額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，
10 並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關
11 於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規
12 定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利
13 益，故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實
14 際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考
15 量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。查，系爭租約
16 捌、三後段約定二個月租金之違約金，性質上屬損害賠償額
17 預定性違約金，業經認定如前，是斟酌系爭租約係於114年2
18 月26日簽訂，當日原告即交付鑰匙予被告，兩造約定租期自
19 114年4月1日才開始，此前一個月餘之時間均係原告給予被告
20 之裝潢期間，不收租金，而原定契約至117年3月31日止，有3
21 年之期間，原告係因預期將來有3年之租金收益，始同意另予
22 被告一個月餘無庸負擔租金之裝潢期，且約定被告裝潢系爭
23 房屋後只需現狀返還，無庸負擔回復原狀之義務。然被告僅
24 租一個月即提前向原告終止系爭租約，此舉已實質上造成原
25 告無法透過將來預期之租金收益彌平先給予被告裝潢期一個
26 月餘免收租金之損失、以及同意被告裝潢系爭房屋後無需負
27 擔回復原狀義務，原告需自行支出回復原狀費用97,000元之
28 損失。再加上系爭租約本即約定提前終止需於二個月前告
29 知，此約定是為確保原告能在此期間為再次使用收益系爭房
30 屋做準備，因被告未依約提前二個月告知，導致原告不能即
31 時招租，亦受有損害。是綜觀上開事證，原告確因被告提前

01 終止系爭租約受有損害，且所受損害已大於被告需負擔之違
02 約金數額74,000元，並無違約金過高情事，被告上開所辯，
03 並無可採。

04 3.按押金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履
05 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
06 時，其所交付之押金，發生當然抵充之效力。本件被告提前
07 終止系爭租約，因此有給付原告違約金之義務，已認定如
08 前，而原告自陳押金74,000元迄今尚未返還被告（本院卷第
09 71頁），是原告主張被告應給付148,000元，經扣除前開押金
10 後，被告應給付之數額應為74,000元，應堪認定。

11 五、綜上所述，原告依系爭租約法律關係請求被告給付74,000
12 元，及自114年6月20日（本院卷第49頁送達證書）起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，
14 逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

15 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
16 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
17 款規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，
18 宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
20 決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
23 高雄簡易庭 法 官 周子宸

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
29 書 記 官 黃琬婷