

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄訴字第10號

原告 台灣港務股份有限公司高雄港務分公司

即反訴被告

法定代理人 王錦榮

訴訟代理人 吳小燕律師

吳文賓律師

黃家豪律師

被告 雄獅旅行社股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 王文傑

訴訟代理人 吳巧玲律師

韓世祺律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年1月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾壹萬貳仟玖佰陸拾壹元，及自民國一一三年九月二十一起至清償日止，逾期未滿一個月者，照欠額按日加收千分之一；逾期一個月以上未滿二個月者，照欠額按日加收千分之二；逾期二個月以上未滿三個月者，照欠額按日加收千分之三；逾期三個月以上，照欠額按日加收千分之四之違約金。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾壹萬貳仟玖佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代

01 理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用
02 之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之
03 聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定
04 有明文。經查，原告之法定代理人原為王錦榮，於本院審理
05 中法定代理人先後變更為王派峰、王錦榮（本院卷(一)第259
06 頁、本院卷(二)第490頁），是王派峰、王錦榮聲明承受訴
07 訟，核無不合，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1項第3款定有明文。本件反訴原告原聲明：反訴被告
11 應給付反訴原告新臺幣（下同）97,277,326元，及自民事答
12 辯(一)暨反訴起訴狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率
13 百分之5計算之利息（見本院卷(一)第130頁）。嗣於本院審理
14 時變更聲明為：反訴被告應給付反訴原告99,666,921元，及
15 其中97,277,326元，及自民事答辯(一)暨反訴起訴狀送達翌日
16 起，及其中2,389,595元自民事擴張反訴聲明暨陳報狀送達
17 翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
18 （見本院卷(一)第267-268頁），核與上開規定相符，應予准
19 許。

20 三、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
21 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，
22 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
23 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
24 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
25 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
26 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
27 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
28 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
29 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
30 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
31 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間

有牽連關係（最高法院民國70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。經查，本件原告主張依兩造租賃關係請求被告給付租金、管理費及違約金，被告則於本件言詞辯論終結前之114年3月5日，以民事答辯(一)暨反訴起訴狀以原告違反租賃契約為由，請求原告返還500萬元履約保證金及賠償被告損失。經核所提反訴與本訴間訴訟標的具相關性，攻擊防禦方法相牽連，且無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，應予准許。

四、再按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。民事訴訟法第435條定有明文。查被告提起反訴，金額逾50萬元，致本件訴訟不屬民事訴訟法第427條第1項及第2項之範圍，且兩造未同意繼續適用簡易程序，是本案應適用通常程序予以審理。

貳、本訴部分：

一、原告主張：原告於111年7月6日辦理「馬公港埠大樓旅館部暨商業空間設施租案」公開招商，經綜合評選後擇定被告為最優投資人，兩造遂於同年9月7日簽訂「馬公港埠大樓旅館部暨商業空間設施」租賃經營契約（下稱系爭契約），約定租賃期間自112年1月10日起至132年1月9日止，共計20年。嗣於112年8月10日簽訂租賃經營契約修訂協議書（下稱系爭修訂契約），調整出租土地面積及租金；復於112年11月10日簽訂租賃經營契約增租協議書（下稱系爭增租契約），增租馬公港埠大樓6樓、13樓及14樓部分區域。詎料，被告竟於113年8月12日未經原告同意，且無約定或法定終止權之情形下，逕自發函予原告主張終止系爭契約（含系爭修訂契約及系爭增租契約），顯已違反系爭契約第23條約定。被告提前退租實係基於其自身對澎湖國旅市場環境如訪客人數下降、缺工等利弊評估所致，與原告所進行包含外牆、電梯及結構補強等各項工程（下稱系爭工程）無涉，系爭工程於招

01 標前與簽約後被告均明知且同意，並已會同點收，客觀上未
02 影響系爭標的物合於債之本旨之使用收益與營運目的。原告
03 遂於113年8月28日函覆被告，因可歸責於被告之事由系爭契
04 約於113年8月30日終止，並要求被告應於113年9月20日前給
05 付積欠之租金、管理費，惟被告迄今仍置之不理。原告依約
06 將不予退還履約保證金，請求之懲罰性違約金金額，僅足以
07 抵付相當於系爭契約3.5年租金及管理費，與原告所受短少
08 租金及管理費損害近3億元相較，尚難認為有過高之情形，
09 況被告係具高度專業、經濟能力之公司，投標及簽立系爭契
10 約時，當已盱衡自己經濟能力及主、客觀因素自主決定，自
11 應受該違約金約定之拘束，自不得於違約後，再任意要求核
12 減。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
13 (一)被告應給付原告58,492,767元，及其中56,579,806元自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息；
15 其餘1,912,961元部分，至113年9月21日起至清償日止，逾
16 期未滿1個月者，照欠額按日加收千分之一；逾期1個月以上
17 未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二；逾期2個月以上未
18 滿3個月者，照欠額按日加收千分之三；逾期3個月以上，照
19 欠額按日加收千分之四之違約金。(二)願供擔保，請准宣告假
20 執行。

21 二、被告則以：原告於租賃期間不斷因自身工程需求而迫使被告
22 必須將專用之三部電梯、馬公港埠大樓6、7、8、12樓之使
23 用範圍，均返還移交原告或其承包商，致使被告無法依約進
24 行排他性使用收益、被告工程進度大幅延宕、甚至全面停
25 擺，開業時間遙遙無期，顯已違反民法第423條之交付保持
26 義務，兩造締約信賴基礎既失、亦難期締約目的之達成，則
27 被告依法終止契約自屬有據。系爭契約第23條係意定終止權
28 之約定，尚無礙於被告依法定終止權終止契約，而系爭契約
29 既經被告於113年8月31日依法終止，原告自不得亦無從依系
30 爭契約第27條再為終止。復就原告請求113年第二季及第三
31 季租金與管理費部分，實因原告自知其工程嚴重妨礙被告使

01 用收益，業於113年4月8日協調會中，因系爭工程影響被告
02 施工而明確承諾同意暫不繳納，並待第三季核算減免租金天
03 數，惟原告事後跳票未予核算，請求給付之條件尚未成就。
04 系爭契約所定之履約保證金除可扣抵應繳付之租金與管理費
05 外、並兼具違約金之性質，然原告未予扣抵租金及管理費，
06 反逕自沒收，復又獨立請求租金與管理費，實屬無理。原告
07 迄今未舉證實際之損害，其主張沒收履約保證金，並請求高
08 額懲罰性違約金，忽略系爭契約之免租期及折扣優惠而有錯
09 誤，重複懲罰且金額過高，依民法第252條規定，應酌減至
10 零等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執之事項

- 13 (一)雙方於111年9月7日簽訂系爭契約（含後續修訂及增租契
14 約），約定租賃期間為20年（112年1月10日至132年1月9
15 日），並給予被告為期1年免租裝潢期（至113年1月9日
16 止）。
- 17 (二)被告於113年8月12日發函通知原告於113年8月31日終止契
18 約；原告則於113年8月28日發函通知被告於113年8月30日終
19 止契約。
- 20 (三)原告於租賃期間進行外牆、屋頂、電梯及6-8樓、12樓之結
21 構補強工程，被告曾配合將承租的專用電梯與相關樓層交還
22 予原告施工，原告後續於113年4月30日將6至8樓移交回被
23 告，並於113年7月1日將12樓及電梯移交回被告。
- 24 (四)兩造於113年4月8日施工界面協調會議中，原告承諾因東側
25 電梯帷幕更新工程影響被告正常施工，同意被告暫不繳納11
26 3年第二季租金，並待第三季繳付時一併核計減免租金天數
27 或展延免租天數。
- 28 (五)契約終止後，原告未予退還被告繳交的500萬元履約保證
29 金，並向被告提出56,579,806元之懲罰性違約金求償。

30 四、本院得心證理由

31 原告主張系爭工程於被告招標及簽約階段均已明知並同意，

01 且經兩造會同點收，客觀上不影響系爭租賃物之約定使用目
02 的等情，惟為被告否認，並以前詞置辯。是本件爭點應為：
03 (一)系爭契約於何時發生終止之效力？
04 (二)被告行使同時履行抗辯，拒絕給付113年第2、3季租金與管
05 理費，有無理由？
06 (三)原告沒入履約保證金及請求懲罰性違約金，有無理由？其金
07 額是否應予酌減？茲將本院判斷說明如下：
08 (一)系爭契約究於何時、由何造行使終止權而發生合法終止之效
09 力？
10 1.系爭租約第23條約定：「契約期間內乙方（即被告）未經甲
11 方（即原告）書面同意不得終止契約或中途退租（含部分退
12 租），其終止契約或中途退租（含部分退租）應給付之租
13 金、管理費、懲罰性違約金、修復或損害賠償等乙方依約應
14 負擔之費用，仍應全額照付，甲方並得沒入全部或部分履約
15 保證金（部分退租者依退租比例沒入該比例之履約保證
16 金），乙方不得提出異議」等語（見本院卷一第41頁）。準
17 此，系爭契約第23條關於未經原告書面同意不得中途退租之
18 限制，應係針對意定終止之約定，倘原告確有違反出租人保
19 持義務之情事，被告自得行使法定終止權，合先敘明。
20 2.再者，兩造均不爭執原告在系爭租賃期間曾進行外牆防水及
21 裝修、電梯井道優化、屋頂修繕及第6至8樓與第12樓結構補
22 強等工程之事實，惟對於前開工程是否構成阻礙被告裝修施
23 工及營運而使系爭租賃物無法合於約定使用收益之狀態，被
24 告業據提出會議紀錄、兩造往來信函等件為證，辯稱原告進
25 行外牆、電梯及結構補強等工程嚴重妨礙裝修，致系爭租賃
26 物不合於約定使用收益狀態云云。惟查：原告於111年7月6
27 日辦理「馬公港埠大樓旅館部暨商業空間設施租案」公開招
28 商前後，被告之董事、經理、設計團隊等，多次前往馬公港
29 埠大樓實地勘查，原告負責人員亦隨行陪同，嗣於111年9月
30 7日簽訂系爭契約後，被告人員仍陸續前往其承租範圍進行
31 量測、勘查等，並於111年12月2日召開開工前協調會議，兩

01 造多次提及有關「外牆防水及裝修工程」，此有LINE對話紀
02 錄、會議紀錄在卷可參（見本院卷一第533至540頁），是
03 以，馬公港埠大樓之「外牆防水及裝修工程」，確為兩造簽
04 約前就已知悉並同意進行之工程。兩造間就系爭租賃標的物
05 現地勘查後，於112年1月11日辦理點交作業，其上亦載明雙
06 方同意以租賃物「現況」完成點交作業，是被告明知租賃物
07 之實際現況，此有會勘紀錄以及現場照片可資佐證（見本院
08 卷一第79至80頁）。被告為其營業需求，擬設計、改良、美
09 化其承租範圍，以提升未來入住旅客之觀感、提升其競爭力
10 等，曾於公開招商之際，向原告提出進行「電梯、外牆玻璃
11 幕牆更新工程」、「電梯井優化改善」、「12樓頂板天花及
12 樑柱碳纖維工程」之可行性，並於簽訂系爭契約後，陸續向
13 原告協商相關事宜，原告考量上開工項完成後，除了有益被
14 告營運需求外，亦對馬公港埠大樓整體觀感有所提升，遂同
15 意被告之提議，此有澎湖隅工程專題討論會紙本記錄（見本
16 院卷一第541至555頁）可參。「6至8樓之樑結構鋼板工程」
17 之進行原因係為了配合馬公港埠大樓1至3樓之優化工程，原
18 告考量大樓整體評估，故同時就6至8樓一併進行之工程，此
19 為整體結構而配合之工程，此係經兩造合意進行之工程，更
20 屬保持租賃物合於約定使用目的之工程，自非未合於約定使
21 用、收益狀態，更與被告租賃物之使用收益目的無關。兩造
22 於113年6月14日進行初步會談、溝通，被告並於會談後提出
23 租金補償方案，且同意由原告請示高階長官後舉行正式協商
24 會議，原告於此期間積極與被告進行協商租金補償一節，並
25 未拒絕、不理會被告之請求，此有雙方LINE對話紀錄可參
26 （見本院卷一第589頁），於113年7月12日履約協商會議紀
27 錄可知，被告人員自承擬提前終止契約，係受國旅市場環境
28 影響（如訪客人數下降、住房率不佳及缺工）等外部經濟因
29 素所致（見本院卷二第91至93頁），並於113年8月12日來函
30 通知終止契約，益徵原告提供之租賃物客觀上並未喪失約定
31 使用收益之狀態。是以，被告於113年8月12日主張終止系爭

01 契約，既欠缺合法事由，自不生終止之效力。

02 3.次按契約之終止，係使存續之契約向將來失其效力之行為，
03 必以當事人一方有終止權（包括法定終止權及約定終止權）
04 為前提，被告雖於113年8月12日逕自發函主張提前終止系爭
05 契約，惟因原告並無違反義務而不合法，已如前述，則系爭
06 契約斯時仍有效存續。然被告藉函文明確表示不願繼續履約
07 之意向，並隨即撤離現場，停止支付租金，客觀上已構成預
08 示拒絕給付之債務不履行，違反系爭契約第23條未經原告書
09 面同意不得中途退租之約定，係可歸責於被告之違約行為。
10 原告針對被告拒付租金與片面預示拒絕履行之違約事實，依
11 約行使終止權，並於113年8月28日發函通知被告（見本院卷
12 一第69頁），主張依系爭契約第27條規定終止系爭契約，該
13 意思表示於同年8月30日送達被告，自屬有據。從而，系爭
14 契約因可歸責於被告之違約事由，經原告依法行使約定終止
15 權，而於113年8月30日合法發生終止效力乙節，洵堪認定。

16 (二)被告抗辯同時履行抗辯之事由，是否有據？

17 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，
18 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
19 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
20 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
21 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
22 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支
23 付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保
24 責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第
25 222號判決意旨參照）。而所謂合於約定之使用、收益之狀
26 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
27 知，為其認定之標準（最高法院89年度台上字第422號、84
28 年度台上字第333號判決意旨參照）。

29 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
30 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而依舉證責任分配
31 法則所確定之應負舉證責任一造當事人，其對待證事實所應

01 提出之證據，乃係本證，該本證應使法院對待證事實達到
02 「確信」始可謂舉證成功；此時，乃應由不負舉證責任一造
03 當事人對該待證事實之相反事實提出證據反駁，稱為反證，
04 用以「動搖」法官原基於本證所得之確信即可，不須令法院
05 對該相反事實形成確信；倘不負舉證責任之他造當事人，就
06 同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為
07 判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院
08 原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待
09 證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實
10 存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任（最
11 高法院113年度台上字第226號、第982號判決意旨可供參
12 照）。故倘被告主張原告未提供合於使用收益狀態之系爭建
13 物、且於租賃期間未盡使租賃之系爭建物合於使用收益狀態
14 之義務，應由被告負舉證責任。

15 3.經查：被告主張原告於租賃期間進行外牆、電梯及結構補強
16 等工程混亂延宕，且迫使其交還承租樓層與專用電梯，致未
17 能保持系爭標的物合於約定使用收益狀態一節，固據其提出
18 函文、會議紀錄及工程簡報等件為證，惟細觀兩造履約歷程
19 與相關事證，系爭外牆與屋頂修繕及電梯優化等工程，實為
20 被告於招標公開閱覽期間即已提出之建議，且為被告簽約前
21 後所明知並同意配合進行之工程，又關於第6至8樓及第12樓
22 之結構補強工程與電梯移交，亦係經兩造協商合意後由被告
23 交還原告施作，且原告完工後分別於113年4月30日及7月1日
24 會同被告辦理移交，被告均無異議簽收確認，此有移交確認
25 單紀錄在卷可稽（見本院卷一第97至110頁），自不得僅憑
26 被告事後片面指謫，即逕認原告妨礙被告使用收益之違約情
27 事。再者，出租人就租賃物之保持義務，應以合於雙方約定
28 之使用收益狀態為斷，原告主張其外牆等工程之延宕，實係
29 因被告為自身經營需求，中途要求插入更換鋁窗、外牆圖騰
30 噴塗及燈飾等工項，多次借用原告外牆施工架所致，此等配
31 合被告所為之工程不僅有益於被告之營運，且屬雙方合意保

01 持租賃物合於約定使用目的之必要行為，如無反證，應可推
02 認原告客觀上並未違反出租人保持義務，而觀諸被告於113
03 年7月12日履約協商會議中，其人員自承係受當前國旅市場
04 環境影響，包含澎湖當地訪客人數下降、住房率不佳及缺工
05 等不利因素而擬提前終止契約，可知被告終止契約實係基於
06 自身商業投資風險之利弊評估，是依原告所提之反證，亦使
07 被告所應證明之待證事實處於真偽不明之狀態。基上，被告
08 僅憑原告於系爭標的物進行工程，即認系爭標的物已不合於
09 使用、收益之狀態，惟其未能舉證原告之工程確有違反出租
10 人保持義務之情，已如前述，且原告主張各項工程均經被告
11 同意且已無異議點收等情，亦未見被告否認其簽名真正，足
12 認原告未有實際妨礙、禁止被告使用系爭標的物而致債務不
13 履行之情事，自難僅憑被告單方面主張受有工程延宕之妨
14 礙，逕認系爭標的物有何不能使用收益之情，是被告以此事
15 由主張原告未盡保持義務並據以抗辯，自非有理。

16 4.此外，系爭工程多屬經被告合意配合之改良或維護工程，且
17 被告於施工期間仍占有、使用系爭標的物，並借用施工架進
18 行自身作業。縱施工過程偶有不便，然其程度未達致租賃物
19 完全不能使用之程度，衡諸誠信原則，被告自不得因局部或
20 輕微之不便，即據以主張行使同時履行抗辯而拒付全部租
21 金，被告以此為由拒絕給付租金，自屬無據。

22 5.是此，被告自113年4月1日起即未依約給付租金與管理費，
23 計算至113年8月30日終止日止，尚積欠原告113年第二季及
24 第三季租金與管理費合計1,912,961元一情。被告雖辯稱原
25 告曾於113年4月8日協調會同意暫不繳納第二季租金並待第
26 三季核算減免天數云云，然因被告後續片面違約拒絕給付並
27 發函終止，致雙方事實上並未就減免天數達成合意，且被告
28 拒絕給付租金之抗辯係無理由，是原告依系爭契約約定，請
29 求被告給付計算至113年8月30日止積欠之租金及管理費共1,
30 912,961元，洵屬有據，應予准許。

31 (三)原告沒入履約保證金及請求懲罰性違約金，有無理由？其金

01 額是否應予酌減？

- 02 1.按系爭租約第7條第1項約定：「乙方應依甲方所開租金及費
03 用清單於規定期限，向指定處所給付，逾期不付以違約論。
04 …乙方逾期給付時應依下列各款累計另給付違約金：(一)未滿
05 1 個月者，照欠額按日收千分之一。(二)1個月（含）以上未
06 滿2 個月者，照欠額按日加收千分之二。(三)2個月（含）以
07 上未滿3 個月者，照欠額按日加收千分之三。(四)3個月
08 （含）以上，照欠額按日加收千分之四。」等語（見本院卷
09 一第30至31頁）。次按系爭契約第28條第2項約定：「在契
10 約期間內，如因…第23條…可歸責於乙方情事致甲方終止契
11 約時，除履約保證金不予退還外…，甲方應依第5條租金及
12 管理費之約定計算懲罰性違約金，自終止契約日起至原租期
13 屆滿日止之租金及管理費總額，以該總額之30%作為向乙方
14 收取之懲罰性違約金」等語（見本院卷一第43至44 頁）。
- 15 2.複按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
16 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
17 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
18 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
19 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
20 害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
21 數額。民法第250條、第252條分別定有明文。違約金有賠償
22 總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損
23 害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠
24 償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債
25 務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行
26 債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，
27 前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不
28 具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債
29 權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際
30 所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債
31 權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一

切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109 年度台上字第1013號判決要旨參照）。

3.經查，被告自113年第2季起即未依約給付租金，復於同年8月12日片面預示拒絕履約並撤離系爭標的物，核其違約情節重大，原告依系爭契約第23條約定，於合法終止契約後沒入被告所繳納之履約保證金500萬元，其目的乃在確保契約履行，並作為被告違約時對原告基本損害之填補與懲罰。本院衡諸被告違約之時空背景、原告需重新招標之勞力、時間成本，等一切情狀，認原告沒入全額履約保證金，尚屬合理。

4.原告雖另主張依系爭契約第28條第2項規定，請求被告按年租金總額30%計算之懲罰性違約金云云，然按違約金之約定，雖係基於契約自由原則，惟其金額是否相當，仍應由法院本於衡平原則，參酌實際受損情狀及誠信原則予以審核，非謂債權人得不顧損害程度而一律按約定全額請求，方足以發揮違約金填補損害之實質功能並避免過酷之結果。本件原告請求被告給付113年第2、3季之欠付租金及管理費，既業經本院准許在案，且原告已沒入高額之履約保證金，客觀上應已足以彌補原告因被告片面棄約所受之預期利益損失，並兼具懲罰被告違約行為之實效。本院審酌按日計收之違約金（即欠額千分之一至千分之四），係針對被告『遲延給付』租金之違約狀態所為之適度補償，應予准許，至關於按年租金總額30%計算之懲罰性違約金部分，若於前開沒入保證金及按日收受違約金之外併予准許，將使原告獲得之補償遠逾其客觀損害，並屬重複請求而有違公平原則。從而，原告請求按年租金總額30%計算之懲罰性違約金部分，應予全額酌減（即僅以沒入之保證金為度），方符公允。

01 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付1,91
02 2,961元及自113年9月21日起至清償日止，逾期未滿1個月
03 者，照欠額按日加收千分之一；逾期1個月以上未滿2個月
04 者，照欠額按日加收千分之二；逾期2個月以上未滿3個月
05 者，照欠額按日加收千分之三；逾期3個月以上，照欠額按
06 日加收千分之四之違約金，自有理由，應予准許，逾此部
07 分，應予駁回。原告之訴駁回部分，其假執行之聲請，亦因
08 訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

09 參、反訴部分：

10 一、反訴原告主張：其向反訴被告承租系爭標的物以經營旅館及
11 商業空間，惟反訴被告於租賃期間未盡民法第423條所定出
12 租人交付及保持租賃物合於約定使用收益狀態之義務，不僅
13 外牆防水及裝修工程嚴重延宕，更不斷單方追加電梯井道優
14 化、玻璃帷幕更新及多個承租樓層之結構補強等工程，迫使
15 反訴原告多次將專用電梯及承租樓層交還反訴被告施工，致
16 使反訴原告之裝修工程全面停擺且開業遙遙無期。經反訴原
17 告多次催告限期履行未果，兩造締約信賴基礎已然喪失，嗣
18 反訴被告深知被告自承租以來均無法就租賃標的為排他性使
19 用收益、無法按投標之經營計畫、工程計畫正常施工、遲遲
20 無期開業，自知理虧，始於113年4月8日之會議同意減免租
21 金，詎反訴被告竟再次有失信諾，並未依限於113年4月30日
22 前完成6、7、8、12樓之結構補強工程、未依會議記錄移交
23 被告正常使用，反訴原告為維自身權益並避免鉅額損失不斷
24 擴大，爰依民法債務不履行及瑕疵擔保規定，行使法定終止
25 權，終止系爭契約。系爭契約既因可歸責於反訴被告之債務
26 不履行事由而提前終止，反訴被告依法即無保留履約保證金
27 之法律上原因，反訴原告自得依民法第179條不當得利之規
28 定，請求反訴被告返還違法沒收之履約保證金500萬元；另
29 因反訴被告前揭不完全給付之違約情事，致反訴原告受有被
30 迫停工衍生之現場整理費用損失、付諸東流之裝潢工程與設
31 計費用損失，以及已投入之鉅額營運成本損失，反訴原告併

01 依民法第227條規定請求反訴被告賠償各項損害94,666,921
02 等語（反訴原告因配合反訴被告結構補強作業而停工之損失
03 1,226,750元、反訴原告投入之工程及設計費63,875,813
04 元、反訴原告投入之營運費用29,564,358元，詳本院卷(一)第
05 273頁）。共計99,666,921元。並聲明：(一)反訴被告應給付
06 反訴原告99,666,921元，及其中97,277,326元，及自民事答
07 辯(一)暨反訴起訴狀送達翌日起，及其中2,389,595元自民事
08 擴張反訴聲明暨陳報狀送達翌日起，均至清償日止，按週年
09 利率百分之5計算之利息。(二)反訴原告願供擔保，請准宣告
10 假執行。

11 二、反訴被告則以：反訴原告所主張受有損害之設計、工程發包
12 及營運成本等費用，悉屬其為經營旅館及商業空間所需而主
13 觀自行評估、規劃之商業投資，本屬投資典型之不確定風
14 險，應由反訴原告自負其責。且依系爭契約第25條約定，契
15 約屆滿或終止時反訴原告本即應將租賃物回復原狀，洵非屬
16 反訴原告之損害賠償，無由將此等投資成本轉嫁予反訴被告
17 負擔。另反訴原告提出之諸多發票單據及契約名義人實為訴
18 外人菊隅股份有限公司等主體，並非反訴原告本人，且有未
19 檢附契約之情。反訴被告於租賃期間所進行之系爭工程，皆
20 為反訴原告締約前後所明知且同意，相關工程完成後亦已分
21 別會同反訴原告無異議確認點收在案，客觀上並未影響租賃
22 物之使用收益目的，系爭契約既係因可歸責於反訴原告之違
23 約事由而經反訴被告合法終止，反訴被告依約沒收500萬元
24 之履約保證金即有法律上原因，洵無不當得利可言，是反訴
25 原告依不完全給付及不當得利之法律關係，請求反訴被告給
26 付高額損害賠償及返還履約保證金，均無理由，應予駁回等
27 語置辯。並聲明：(一)反訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
28 請准宣告免為假執行。

29 三、本院得心證理由：

30 反訴原告主張反訴被告未盡出租人保持義務，因外牆及屋頂
31 修繕工程延宕、單方追加工程等情，致其受有損害，爰請求

01 返還履約保證金及賠償損害等語；反訴被告則以前揭情詞置
02 辯。是以，本件爭點厥為：

03 (一)反訴被告有無違反民法第423 條出租人保持義務之債務不履行
04 事由？

05 (二)反訴原告依民法第 179條、第227條規定，請求返還履約保
06 證金及賠償損害，有無理由？茲論述如下：

07 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
08 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
09 民法第423條定有明文。然保持義務之範圍，應參酌契約目
10 的、租賃物性質及點交時之現狀定之。經查，系爭建物外牆
11 粉刷、屋頂修繕及電梯井優化等工程，性質上屬建物整體結
12 構之維護與價值提升。反訴原告於簽約及增租時，對系爭建
13 物係屬既有設施改建之現狀應有充分認知，並已於招標及簽
14 約階段合意點收、同意配合施作，顯見反訴被告進行前開工
15 程，主觀上係為提升租賃標的品質，客觀上亦難認有何阻撓
16 反訴原告裝修之情，業如本訴部分之認定。反訴原告雖主張
17 因配合施工被迫交還專用電梯及部分樓層，致裝修工程全面
18 停擺云云。惟查，兩造於施工期間仍持續進行界面協調與業
19 務往來，反訴原告並未提出具體事證（如監造紀錄、停工令
20 或施工日誌）證明系爭建物已達完全無法進場裝潢或結構安
21 全堪慮之程度。反訴原告僅憑其主觀預期開業遙遙無期，即
22 逕認反訴被告違反保持義務，顯屬無據。復觀諸兩造履約歷
23 程，系爭契約之終止實係因反訴原告評估澎湖國旅市場環境
24 後，基於自身經營策略及商業風險考量而逕自發函主張終
25 止。反訴原告將其經營決策之轉變，轉嫁歸責於反訴被告之
26 修繕工程，顯係事後避責之詞，核與事實不符。反訴被告既
27 已依約交付租賃物，且無證據證明有何不法阻礙反訴原告使
28 用收益之行為，自不負債務不履行之損害賠償責任。

29 (二)沒入保證金部分：

30 按系爭契約約定，若因可歸責於承租人之事由致契約終止，
31 出租人得沒入履約保證金。本件既認定係反訴原告違約在

先，並經反訴被告合法終止契約，則反訴被告依約沒入保證金500萬元，洵屬有據，不構成不當得利。賠償損害部分：反訴原告請求之現場整理費、裝潢設計費及營運成本損失，均以反訴被告違約為請求前提。然反訴被告並無債務不履行之情，且前開損失實係因反訴原告自身棄約行為所致，其損害與反訴被告之行為間欠缺相當因果關係。從而，反訴原告此部分請求，均屬無據，應予駁回。

(三)綜上所述，反訴原告依債務不履行及不當得利之法律關係，請求反訴被告給付99,666,921元及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

肆、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金。至原告、反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第六庭 法 官 張茹棻

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

書記官 廖美玲