

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第107號

上訴人 臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

法定代理人 王錦榮

訴訟代理人 王伊忱律師

吳欣叡律師

上訴人 夢想家商務旅館有限公司

法定代理人 游美榮

訴訟代理人 呂文文律師

朱中和律師

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國110年8月13日臺灣高雄地方法院110年度雄訴字第14號第一審判決各自提起上訴，本院於113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司上訴駁回。

夢想家商務旅館有限公司上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴人臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司上訴部分，由上訴人臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司負擔；關於上訴人夢想家商務旅館有限公司上訴部分，由上訴人夢想家商務旅館有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分：上訴人臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司（下稱高雄港務公司）之法定代理人由張國明變更為乙○○，有臺灣港務股份有限公司令附卷可稽，其聲明承受訴訟（見本院卷(二)第3至8頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人高雄港務公司主張：

01 (一)兩造於民國102年12月13日簽立租賃契約，約定由對造上訴  
02 人夢想家商務旅館有限公司（下稱夢想家公司）承租高雄港  
03 務公司所管理之門牌號碼馬公市○○路0000號建物（下稱馬  
04 公港埠大樓，即系爭建物）7至12樓旅館部暨1樓部分面積  
05 （包含如原判決附圖一〈下稱附圖一〉所示編號C部分面積1  
06 95平方公尺建物，編號A部分面積14平方公尺、編號B部分面  
07 積133平方公尺之污水處理設施，下合稱系爭租賃物），作  
08 為經營飯店旅館及餐飲業務用途，租賃期間自103年1月1日  
09 起至122年12月31日止（下稱系爭租約）。並於系爭租約第5  
10 條約定租金及相關費用以一個月為1期，每3個月計收1次，  
11 夢想家公司應於每年2、5、8、11月等月份5日前給付。詎夢  
12 想家公司自108年2月起即未依約給付租金（積欠108年1-3月  
13 租金），扣除履約保證金後，尚積欠高雄港務公司108年第2  
14 季（即4-6月）、同年第3季（7-9月）、同年第4季（10-12  
15 月）、109年第1、2及第3季租金，迄至109年8月24日止，尚  
16 積欠高雄港務公司租金合計新臺幣（下同）10,173,918元。  
17 又因夢想家公司遲延給付租金，依系爭租約第6條第1項約  
18 定，其應給付高雄港務公司違約金合計9,019,940元，並依  
19 系爭租約第27條第3項約定，返還高雄港務公司年設施租金  
20 優惠金及管理費合計9,859,741元。

21 (二)又夢想家公司積欠租金已超過兩個月租金，經高雄港務公司  
22 多次催繳均置之不理，高雄港務公司遂於109年8月11日寄發  
23 存證信函予夢想家公司，再次催告並請夢想家公司於收受該  
24 函後10日內繳納租金，否則即以該函為解除契約之意思表  
25 示，然夢想家公司於109年8月12日收受後仍未於上開期限內  
26 繳納，是系爭租約已於109年8月24日終止，夢想家公司應依  
27 系爭契約第24條約定、民法第455條及第767條第1項前段返  
28 還系爭租賃物，並依系爭契約第27條第2項約定，給付自終  
29 止契約日起至租期屆滿日止，按租金及費用4分之1計算之違  
30 約金共24,426,585元。復因夢想家公司未於系爭租約終止翌  
31 日即返還系爭租賃物，尚應依系爭租約第25條約定，每逾1

01 日給付高雄港務公司按每日租金及費用標準0.5倍計算之違  
02 約金即每日30,045元。

03 (三)爰依系爭租約及提起本件訴訟，於原審聲明：(一)夢想家公  
04 司應給付高雄港務公司53,480,184元及自民事準備(七)狀  
05 附表9所示各金額起算日起，均至清償日止，按週年利率5%  
06 計算之利息。(二)夢想家公司應將坐落於澎湖縣○○市○  
07 ○段地號0000-0000及0000-0000地號之「馬公港埠大樓」房  
08 屋如附圖一所示之C建物部分及如附圖二所示7至12樓房屋返  
09 還高雄港務公司。(三)夢想家公司應將位於「馬公港埠大  
10 樓」一樓外圍處如附圖一所示A處(面積14平方公尺)以及B  
11 處(面積133平方公尺)之污水處理設施返還高雄港務公  
12 司。(四)夢想家公司應自109年8月25日起至返還上開第  
13 (二)、(三)項所示租賃物止，按日給付高雄港務公司30,045元。

14 (五)願供擔保請准宣告假執行。至於高雄港務公司於原審  
15 請求返還上開聲明(二)、(三)項系爭租賃物部分經原審判決勝  
16 訴，嗣經夢想家公司撤回上訴而確定，非本件審理範圍，不  
17 予載述。

18 二、上訴人夢想家公司則以：

19 (一)依系爭租約第5節第18項約定，夢想家公司就系爭租賃物僅  
20 有保養檢修之義務，若涉及系爭租賃物整體結構重大維修或  
21 更新，仍應由高雄港務公司負責。惟系爭租約成立後，高雄  
22 港務公司提供之系爭租賃物存有如汗水處理設施之驅動馬達  
23 (下稱系爭馬達)鏽蝕損壞、三部專用電梯老舊未如期更新  
24 完畢、熱水鍋爐鏽蝕故障及系爭建物外牆漏水之嚴重瑕疵，  
25 未合契約約定之使用收益狀態，依系爭租約第20條約定應由  
26 高雄港務公司負責修繕，迄至兩造終止系爭租約前，高雄港  
27 務公司均未依約修復，亦導致夢想家公司無法利用系爭租賃  
28 物經營飯店事業，是高雄港務公司提出之租賃物不合於契約  
29 約定之使用收益狀態，而高雄港務公司之租賃物保持義務與  
30 夢想家公司之給付租金義務，具有對價關係，高雄港務公司  
31 既未於租賃關係存續中提出合於約定使用收益狀態之租賃

01 物，夢想家公司自得民法第264條第1項本文規定行使同時履  
02 行抗辯權而拒絕給付租金。高雄港務公司以夢想家公司遲延  
03 給付租金為由片面終止系爭租約，自不合法，其請求夢想家  
04 公司返還系爭租賃物及給付租金、違約金等均無理由。

05 (二)若高雄港務公司高雄港務公司主張有理由，高雄港務公司請  
06 求之違約金亦屬過高，應予酌減。

07 (三)另高雄港務公司未盡修補瑕疵之義務，致夢想家公司租用大  
08 樓經營飯店期間，因旅客取消訂房或無法委託旅行社代銷房  
09 間，甚至因汙水處理系統含馬達損毀遭主管機關認定違法排  
10 放廢水而勒令停業，產生鉅額之營業損失（預期之利益），  
11 高雄港務公司自應賠償夢想家公司自行支出之修繕費用及因  
12 系爭租賃物瑕疵所致生之營業損失，依民法第334條第1項規  
13 定，以此損害賠償債權與高雄港務公司之本件債權主張抵銷  
14 抗辯等語置辯。

15 三、原審判決夢想家公司應返還系爭租賃物及系爭污水處理設施  
16 經確定外，另判決給付夢想家公司應給付高雄港務公司44,6  
17 03,782元本息，及自109年8月25日至返還系爭租賃物及系爭  
18 污水處理設施按日給付20,030元予高雄港務公司，暨附條件  
19 准免假執行之宣告，並駁回高雄港務公司其餘之訴及假執行  
20 之聲請。兩造就其各自敗訴部分，分別提起上訴，高雄港務  
21 公司於本院聲明：(一)原判決不利於高雄港務公司部分廢  
22 棄。(二)夢想家公司應再給付高雄港務公司14,625,012  
23 元；及其中8,876,402元自109年9月13日起，其餘5,748,610  
24 元自112年12月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算  
25 之利息。(三)夢想家公司上訴駁回。夢想家公司於本院聲  
26 明：(一)高雄港務公司上訴駁回。(二)原判決主文第一項關  
27 於命夢想家公司給付高雄港務公司44,603,782元本息部分廢  
28 棄。(三)原判決主文第四項關於命夢想家公司給付部分廢  
29 棄。(四)上開廢棄部分，高雄港務公司在第一審之訴及假  
30 執行之聲請均駁回。

31 四、兩造不爭執事項：

- 01 (一)坐落澎湖縣○○市○○段000000○○000000地號土地上之同段  
02 5108建號即門牌號碼澎湖縣○○市○○路0000號建物（即系  
03 爭建物，馬公港埠大樓），是中華民國所有，管理者係交通  
04 部航港局。交通部航港局與高雄港務公司簽署原證45行政契  
05 約，約定交通部航港局將馬公港埠大樓之經營管理權委託予  
06 高雄港務公司，契約期間自103年1月1日起至122年12月31日  
07 止。
- 08 (二)兩造於102年12月13日簽立系爭租約，約定夢想家公司向高  
09 雄港務公司承租系爭租賃物，作為經營飯店旅館及餐飲業務  
10 用途，租賃期間自103年1月1日起至122年12月31日止，夢想  
11 家公司應給付高雄港務公司：1. 年土地租金153,416元；2.  
12 年土木設施租金5,429,800元；3. 年機電設施租金958,200  
13 元；4. 管理費每年654,142元（土地租金+土木設施租金+機  
14 電設施租金）×10%。租金及費用以1個月為1期，每3個月計  
15 收1次，高雄港務公司於每年1、4、7、10等月份5日前寄發  
16 租金及費用清單，夢想家公司應於每年2、5、8、11月等月  
17 份5日前給付。
- 18 (三)夢想家公司自108年2月起即未依約給付租金（積欠108年1-3  
19 月租金），扣除履約保證金200萬元後，尚積欠高雄港務公  
20 司108年第二季（即4-6月）租金1,692,817元、同年第三季  
21 （7-9月）租金1,916,986元、同年第四季（10-12月）租金  
22 1,827,734元、109年第一季租金1,827,734元、109年第二季  
23 租金1,827,734元、109年第三季租金1,080,913元（計算至1  
24 09年8月24日止），合計10,173,918元。
- 25 (四)夢想家公司於107年10月31日至108年3月31日向國稅局申報  
26 暫停營業，並申請自108年3月1日復業。夢想家公司於108年  
27 4月起已有實際營業。
- 28 (五)夢想家公司在馬公港埠大樓所經營之旅館，其水污染防治許  
29 可證於108年7月10日期滿且未申請展延，經澎湖縣環保局於  
30 108年7月30日到場巡查，發現污水處理設備故障（未報  
31 備），於同年9月3日通知須向該局提出申請經審查通過後，

01 始得排放廢污水。

02 (六)高雄港務公司於107年4月17日與電梯承包商世強電梯企業有  
03 限公司（下稱世強公司）簽訂工程採購契約更新電梯（下稱  
04 系爭電梯工程），雙方約定共計修繕6部電梯（其中編號1、  
05 2、3 號電梯為高雄港務公司使用，編號4、5、6號電梯供夢  
06 想家公司專用），施工概況如下：

07 1.第一階段工程自107年8月13日開始，進行編號1及編號4兩部  
08 電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107年9月21日取得  
09 使用許可證，並於107年9月26日辦理分段查驗，於107年10  
10 月1日點交予高雄港務公司。

11 2.第二階段工程自107年10月11日開始，進行編號2及編號6兩  
12 部電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107年11月7日取  
13 得使用許可證，並於107年11月5日辦理分段查驗，於107年1  
14 1月8 日點交予高雄港務公司。

15 3.第三階段工程自107年11月19日開始，進行編號3及編號5兩  
16 部電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107年12月25日  
17 取得使用許可證，並於108年1月3日辦理分段查驗後點交予  
18 高雄港務公司。

19 (七)高雄港務公司以夢想家公司自108年1月起即拒未繳納任何租  
20 金，積欠租金已遠超兩個月以上為由，於109年8月11日寄發  
21 原證22存證信函予夢想家公司，催告並請夢想家公司於收受  
22 該函後十日內繳納租金，若逾期仍未給付，即以該存證信函  
23 之送達，依系爭租約第26條第1項第3款約定向夢想家公司為  
24 終止系爭租約之表示，該存證信函於109年8月12日經夢想家  
25 公司收受。

26 (八)若高雄港務公司主張夢想家公司遲延給付租金係有理由，夢  
27 想家公司依系爭租約第6條約定，應給付如高雄港務公司109  
28 年9月12日追加聲明狀附表4所載之遲延給付租金違約金共9,  
29 019,940元（下稱附表4違約金，原審卷一第402頁），另依  
30 系爭租約第27條第3項約定，返還如同狀附表6所載之年設施  
31 租金優惠金及管理費共9,859,741元。

01 (九)若高雄港務公司以原證22存證信函終止租約之表示係合法有  
02 效，依系爭租約第27條第2項約定，夢想家公司應給付按終  
03 止契約日起至租期屆滿時止之租金及費用 4分之1計算之終  
04 止租約違約金共 24,426,585 元（計算式如上開同狀附表5  
05 所載，下稱附表5違約金）予高雄港務公司。

06 (十)若高雄港務公司上開終止租約之表示係合法有效，夢想家公  
07 司自109年8月25日起未依約返還系爭租賃物予高雄港務公  
08 司，應依系爭租約第25條約定，按日給付如附表7所載遲延  
09 返還租賃物違約金10,015元及營運損失20,030元（下稱附表  
10 7違約金及營運損失）。

11 (十一)遷讓房屋部分（含污水處理設施，原審判決主文第二、三  
12 項）已經假執行完畢。

#### 13 五、兩造之爭點：

14 (一)夢想家公司主張同時履行抗辯拒絕給付租金，有無理由？

15 (二)高雄港務公司請求夢想家公司給付租金、違約金，有無理  
16 由？

17 (三)若是，夢想家公司請求酌減違約金，有無理由？

18 (四)夢想家公司以系爭租賃物有專用電梯老舊、系爭馬達鏽蝕、  
19 熱水鍋爐故障、大樓外牆結構瑕疵致漏水，因而產生所失利  
20 益之損害賠償債權，主張與高雄港務公司之租金債權抵銷，  
21 有無理由？

#### 22 六、本院之判斷：

23 (一)夢想家公司主張同時履行抗辯拒絕給付租金，有無理由？

24 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，並  
25 應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，  
26 民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用  
27 收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金  
28 之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未  
29 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  
30 目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之  
31 給付（最高法院99年度台上字第526號判決要旨參照）。

01 2.夢想家公司以高雄港務公司施作系爭電梯工程為由拒絕給付  
02 租金，有無理由？

03 (1)夢想家公司承租系爭租賃物後，作為經營「夢想家海景渡假  
04 大飯店」（下稱系爭飯店）一情，為兩造不爭執（見不爭執  
05 事項(二)）。而高雄港務公司於107年4月17日與世強公司簽訂  
06 工程採購契約更新電梯，約定共修繕6部電梯，其中編號1、  
07 2、3號電梯為高雄港務公司使用，編號4、5、6號電梯供夢  
08 想家公司專用，第一階段工程自107年8月13日開始，進行編  
09 號1及編號4兩部電梯更新工程，更新完成後，於107年9月21  
10 日取得使用許可證，並於107年9月26日辦理分段查驗，於10  
11 7年10月1日點交予高雄港務公司；第二階段工程自107年10  
12 月11日開始，進行編號2及編號6兩部電梯更新工程，更新完  
13 成後，於107年11月7日取得使用許可證，並於107年11月5日  
14 辦理分段查驗，於107年11月8日點交予高雄港務公司；第三  
15 階段工程自107年11月19日開始，進行編號3及編號5兩部電  
16 梯更新工程，更新完成後，於107年12月25日取得使用許可  
17 證，並於108年1月3日辦理分段查驗後點交予高雄港務公司  
18 等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)）。可知系爭電梯  
19 工程之施作流程係分三階段施工，未同時更新編號4、5、6  
20 三部夢想家公司專用電梯，且施工期間係自107年8月13日起  
21 至108年1月3日止，亦非自107年10月起至108年3月初止。又  
22 經證人即電梯修繕承包商甲○○到庭證述：有6部電梯更新  
23 分3個階段施工。每個階段1個月。大樓分兩邊，每1邊有3  
24 部，1邊3部是港務公司使用，另1邊3部是夢想家公司使用。  
25 針對飯店部分，我們是一台一台施工。電梯使用許可證分批  
26 核發。總驗收時間為108年1月等語（見本院卷三第136至138  
27 頁）。益證夢想家公司專用電梯分段更新業已於108年1月驗  
28 收乙情。基此，夢想家公司以高雄港務公司施作系爭電梯工  
29 程為由，拒絕給付108年1月3日後至同年3月初期間之租金，  
30 顯無理由。

31 (2)夢想家公司抗辯：甲○○並未證述港務公司何時將電梯交付

01 予夢想家公司，足徵108年2月以後電梯仍無法正常使用，既  
02 有故障情事，及遲延修復，自有未合於約定使用收益狀態，  
03 夢想家公司自得主張同時履行抗辯拒絕給付租金云云。然  
04 查，電梯業已核發電梯使用許可證而可使用已如前述，夢想  
05 家公司就108年2月以後電梯仍無法正常使用乙節，並未舉出  
06 其他證據以實其說，自難認此部分抗辯可採。

07 (3)夢想家公司係自108年2月起始未依約給付租金（見不爭執事  
08 項(三)），然此時系爭電梯工程已完工，則夢想家公司於系爭  
09 電梯工程前揭施工期間既已依約給付租金，夢想家公司事後  
10 再以系爭電梯工程施作，無法經營系爭飯店為由，主張同時  
11 履行抗辯而拒絕給付租金云云，應屬無據。

12 3.夢想家公司以高雄港務公司怠於修繕系爭馬達為由拒絕給付  
13 租金，有無理由？

14 (1)夢想家公司抗辯：高雄港務公司交付之系爭馬達於108年3月  
15 29日經察覺因自然鏽蝕之自然耗損損壞，影響汙水處理系統  
16 之啟動運轉，致其無法經營系爭飯店，夢想家公司已於108  
17 年4月1日發函通知高雄港務公司派員處理，均置之不理云  
18 云，並提出廢污水系統設施保養紀錄表（下稱系爭保養紀錄  
19 表，見原審卷一第285至293頁）、夢想家公司108年4月1日  
20 夢旅字第10804001號函（見原審卷一第303頁）及訴外人臺  
21 北市機械技師公會109年2月27日（109）北機技12鑑字第390  
22 號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見原審卷一第165至205  
23 頁）為據。高雄港務公司予以否認，並主張：系爭租賃物之  
24 廢汙水處理系統非僅有系爭馬達單一設備，係由包含油脂截  
25 流器、細篩機、調整槽、接觸氧化曝氣槽、終沉槽以及汙泥  
26 曬乾床等諸多設備共同協調運作，上開設備須定期派員保養  
27 維護，始能確保整體廢汙水系統正常運作。然夢想家公司長  
28 期對於上開系統怠為保養，導致各設備均問題叢生，終至整  
29 體廢汙水系統均無法使用。早於107年1月6日起即有因排放  
30 汙水未達標準而遭環保局裁罰之紀錄，並於108年7月10日起  
31 在未更換許可證情況下違法排放汙水，其遲至108年8月29日

01 始向高雄港務公司反應系爭馬達等機電設備損壞要求現勘，  
02 經雙方於9月10日進行現勘後，係因夢想家公司未做好維護  
03 管理及定期保養所致，惟夢想家公司仍持續違法排放污水，  
04 終致同年10月22日遭主管機關以違反水污染防治法第14條第  
05 1項規定而勒令停業，夢想家公司未曾於108年4月1日發函通  
06 知高雄港務公司系爭馬達損壞，且其提出系爭保養紀錄表上  
07 「己○○」簽名與其平日簽名不符，形式上真正有疑，是系  
08 爭馬達之損壞係因夢想家公司怠於維護所致，非屬自然耗損  
09 等語。經查：

10 ①系爭租約第20條第2項約定：「承租區域內各項設備、機電  
11 設施及專用的電梯、熱水鍋爐、廢污水處理設施及消防安全  
12 設備之保養維護（含油漆）及修繕均由乙方（指夢想家公  
13 司）負責，乙方須作定期保養檢修，並應接受甲方（指高雄  
14 港務公司）之定期檢查。但屬自然損耗者（係指已逾使用年  
15 限或具自耗性），由甲方負責修繕」等語，有系爭租約可稽  
16 （見原審卷一第37頁）。可知兩造約定包含系爭馬達在內之  
17 污水處理設施，除因自然耗損者應由高雄港務公司負責修繕  
18 外，其餘日常之保養、維護及修繕義務均由夢想家公司負  
19 責。

20 ②據證人即製作系爭鑑定報告之機械技師沈志成證稱：夢想家  
21 公司前委託臺北市機械技師公會鑑定系爭馬達損壞原因，我  
22 受公會指派於109年2月3日到現場察看，逐一交叉核對夢想  
23 家公司提出之平面圖與現場設備後，整理製作如系爭鑑定報  
24 告附件四照片及說明，從附件四照片1、2可看出細篩機右側  
25 馬達外殼已經鏽穿、破洞，馬達及線圈裸露，其銜接閥之金  
26 屬已經生鏽膨脹整個腐爛，另照片5、6污泥曬乾床回流泵中  
27 的散熱葉片原本有完整外殼包覆，但當時保護外殼已經沒有  
28 了，固定馬達的四根螺絲也垮掉，馬達外殼鏽蝕腐爛了；照  
29 片9是拆除後之終沈池舊有污泥泵的馬達及幫浦，馬達外殼  
30 腐爛了，幫浦外殼鏽蝕；照片10、11是調整槽輸送泵，散熱  
31 風扇外露，外殼爛掉，旁邊有鐵鏽掉下來的痕跡；照片12的

01 風扇保護罩也已經破洞；照片13（14）曝氣鼓風機右上方的  
02 馬達保護罩沒有了，下方的馬達設備已有鐵鏽，基座鏽蝕。  
03 我在看完現場後，研判因為整個設備的位置距離碼頭不遠，  
04 該污水設施等於身處海邊有鹽分，依上開污水設備外殼腐爛  
05 的程度，主要因為是露天的，長期處在風吹日曬雨淋的環境  
06 鹽分腐蝕下，導致使用年限未到就腐爛了，上開污水設施採  
07 用的材質必須放在室內比較好，不適合現場環境，除非蓋個  
08 房子置放，否則縱使依照港務公司提出之操作手冊裡所載的  
09 檢查方式定期檢查，也沒辦法避免鏽蝕等語（見原審卷二第  
10 569至578頁）。高雄港務公司雖主張證人沈志成係受夢想家  
11 公司委託鑑定且未會同高雄港務公司共同勘查，證詞有偏頗  
12 之虞。然本院審酌證人沈志成是領有機械技師執照之專業技  
13 師，經臺北市機械技師公會指派到場勘查鑑定，其與兩造或  
14 本件訴訟並無利害關係，應無為偏袒何方故意為虛偽陳述之  
15 必要，且參諸系爭鑑定報告附件四現場照片（見原審卷一第  
16 185至205頁），足見上開污水處理設施中的馬達外殼嚴重破  
17 損、鏽蝕之客觀情況，另放置在海邊無遮蔽之金屬、機器設  
18 備易因高鹽分環境而加速鏽蝕，眾所周知，是沈志成證述尚  
19 與常情相符，應堪採信。惟本院認為前述證人沈志成證詞及  
20 系爭鑑定報告之附件四照片，雖可認系爭馬達於109年2月3  
21 日因遭置放在海邊露天之環境因素造成鏽蝕而損壞，然審酌  
22 沈志成亦證述：對於污水處理系統含系爭馬達狀況，我是依  
23 據109年2月3日現場狀況判斷，在108年3月時之狀況我並不  
24 清楚，之前從來也未去過現場勘驗等語（見原審卷一第576  
25 頁）。故本院認定沈志成證詞及系爭鑑定報告均不足以證明  
26 系爭馬達已於108年3月29日因鏽蝕而損壞。

27 ③夢想家公司之法定代理人己○○陳稱：系爭飯店自103年起  
28 是由我兒子負責管理，直到107年初離開改由我接手管理，  
29 我有看過系爭保養紀錄表，表內所蓋「己○○」的印文就是  
30 我親自蓋的，我在保養紀錄表上蓋章前都有親自巡察確認，  
31 公司負責保養工作的員工原本是劉明堂，後來是陳滿堂，於

01 108年3月29日系爭飯店尚在停業中，準備復工，當時陳滿堂  
02 已經離職，我在現場發現馬達壞掉，就自己在系爭紀錄表上  
03 註記並簽名，再向高雄港務公司反應但其不願處理。另我於  
04 108年7月10日因馬達無法啟動，我請人來修理並在紀錄表上  
05 註記及簽名，也反應給高雄港務公司但沒有消息，之後於10  
06 8年10月8日至同年月15日，因馬達壞掉無法抽水，剛好有颱  
07 風造成細篩機裡的桶子損壞，遭人檢舉漏水被環保局開罰，  
08 我就自己在系爭紀錄表上註記等語（見原審卷二第9至13  
09 頁）。則本院認為由己○○上開陳述，堪信系爭紀錄表上之  
10 「己○○」簽章是其親簽、親蓋，且自108年3月29日以後之  
11 紀錄是其所書寫。

12 ④經觀諸系爭紀錄表記載，己○○於108年3月29日在系爭紀錄  
13 表上係註記「維修項目內容：準備營業，維修保養，馬達退  
14 化，反應屋主處理。狀況說明：呂美瑤反應公司檢修處理，  
15 翁翊泰水電修繕」（見原審卷一第291頁）。即由上開紀錄  
16 內容，並未提及系爭馬達鏽蝕或損壞等情，與夢想家公司抗  
17 辯系爭馬達108年3月29日即因鏽蝕而損壞乙節有異。又夢想  
18 家公司前揭108年4月1日函雖記載「員工翁翊泰保養發現馬  
19 達生鏽腐蝕無法保養，請屋主港務公司修繕、更新馬達，以  
20 免影響飯店權益」等語（見原審卷一第303頁），但此與己  
21 ○○陳述係其自行發現馬達損壞情節即有不符，且系爭保養  
22 紀錄表上未見翁翊泰之簽名，高雄港務公司亦否認收受該函  
23 文，夢想家公司對於翁翊泰有發現馬達鏽蝕損壞及該函已送  
24 達高雄港務公司等利己事實，均未舉證以實其說，自難逕認  
25 該函文所載內容為真。

26 ⑤己○○雖於108年7月10日自行在系爭紀錄表註記「維修項目  
27 內容：大整修，馬達損壞嚴重，自然損壞產生，建議屋主更  
28 新馬達反應。狀況說明：函文港務公司更新馬達，已經10  
29 年，拍照保留」（見原審卷一第293頁）。惟夢想家公司就  
30 其於000年0月間曾口頭或致函高雄港務公司反應馬達損壞乙  
31 節並未另提出證據。又觀諸夢想家公司另以108年8月29日夢

01 旅字第1080829號函通知高雄港務公司內容：「二、租賃物  
02 大樓汗水馬達及其他機電設備老舊、受天然災害所造成損害  
03 通知甲方會勘，由甲方負責維護，不可抗力之天然災害、雙  
04 方協議處理。三、租賃物機電設備汗水馬達設備老舊，受天  
05 然災害第18條、第19條維護，限期內改善處理，得減免租  
06 金。」等語（見原審卷一第373頁）。但該函文內容僅可知  
07 夢想家公司係表示馬達機電設備老舊，及係因天然災害損壞  
08 應由高雄港務公司維護，通知高雄港務公司應依系爭租約第  
09 19條約定會勘及減免租金乙情，並未表示系爭馬達係自然鏽  
10 蝕耗損，及依系爭租約第20條第2項約定應由高雄港務公司  
11 修復。復佐以夢想家公司曾致函澎湖縣政府環境保護局（下  
12 稱澎湖縣環保局）稱：「依據108年8月24日白鹿颱風來襲，  
13 造成天然災害，大樓損壞，漏水嚴重，污水處理槽損壞，水  
14 管破裂故障，已函文屋主臺灣港務公司修繕處理，因資產為  
15 交通部航港局，屋主修復」，有夢想家公司108年9月18日彭  
16 夢旅字第10809181號函可稽（見原審卷二第73頁）。益證夢  
17 想家公司前開108年8月29日致函高雄港務公司乃針對白鹿颱  
18 風災後之損害通知高雄港務公司共同會勘修復，並非主張系  
19 爭馬達因鏽蝕之自然耗損而請求高雄港務公司修復。故系爭  
20 紀錄表108年7月10日之記載是否屬實，應屬有疑，本院認尚  
21 難認當時系爭馬達有鏽蝕自然耗損之情事，無從為有利於夢  
22 想家公司之認定。

23 ⑥再者，綜觀系爭紀錄表歷次記載所示，分別於104年6月7  
24 日、104年8月14日、105年7月11日、105年11月30日、106年  
25 3月29日、106年7月25日、106年12月8日、107年4月22日均  
26 有為馬達及設備油漆、補漆之紀錄；另於107年12月25日保  
27 養維護及放水檢查時，設備狀況記載正常，嗣於108年3月29  
28 日以後才由己○○自行記載馬達退化或損壞，最後一筆紀錄  
29 為108年10月8日至15日更新馬達測試，修繕檢修，油漆保養  
30 加壓馬達等語（見原審卷一第291至293頁）。足見夢想家公  
31 司自承租系爭租賃物時即103年1月起至107年4月22日前之4

01 年期間，因油漆具有防鏽蝕功能，係採取每年約2次定期油  
02 漆或補漆之方式保養系爭馬達等污水設備，且迄至107年12  
03 月25日整體設備仍可正常運行。是以，高雄港務公司提供包  
04 含系爭馬達在內之污水處理設施雖設置在海邊戶外，處在高  
05 鹽分之環境中，但若夢想家公司定期清潔保養及油漆防鏽，  
06 仍可確保其正常運作不致因嚴重鏽蝕而損壞。惟夢想家公司  
07 於107年4月22日之後直至108年10月8日始再次油漆，期間已  
08 隔約1年6個月，而自108年起僅由己○○自行檢查，均未見  
09 夢想家公司提出聘請專業水電人員進行保養及維護之紀錄，  
10 且參酌夢想家公司自陳108年4月以後僅間歇性營業，並於10  
11 8年10月22日經澎湖縣政府以違反水污染防治法第14條第1項  
12 規定為由，勒令停止營業，有澎湖縣政府108年10月22日函  
13 為憑（見原審卷二第211頁），以及佐以己○○亦稱於000年  
14 00月間夢想家公司已無員工（見原審卷二第11頁），足見自  
15 108年起系爭飯店曾長時間處在未營業、無員工可維護保養  
16 設備之狀態。再參以澎湖縣環保局曾因系爭飯店之廢污水於  
17 108年9月2日晚間外溢，於翌日派員到場稽查，發現污水疑  
18 似因調整槽堵塞滿載到成污水回流，自細篩機管路外洩，廢  
19 污水外溢至地表等情，有澎湖縣環保局公害稽查處理紀錄表  
20 及水污染巡查紀錄表可參（見原審卷二第91至97頁）。以上  
21 可證包含系爭馬達在內之污水處理設施於000年0月間除於同  
22 年8月底遭颱風雨淋外，尚發生泡水情事。本院綜上等情以  
23 觀，認夢想家公司自108年起因營業狀況不佳，曾長期未營  
24 業而未定期保養、油漆系爭馬達，加之污水外溢至地表產生  
25 積水會加速置放在地上之馬達鏽蝕，是以系爭馬達於109年2  
26 月3日嚴重鏽蝕而損壞結果，應歸因於夢想家公司未盡其定  
27 期保養及維護義務所致。

28 (2)夢想家公司另抗辯：如系爭鑑定報告及證人丁○○之證詞，  
29 均可知系爭馬達鏽蝕主因係因馬達材質不耐鹽分，須設置機  
30 房，始能完成阻絕鹽分，否則縱使如何保養仍會因鹽分侵蝕  
31 而鏽損。高雄港務公司應一併交付污水處理設備搭配機房予

01 夢想家公司承租方為完整。然高雄港務公司自始未提供，即  
02 未合於使用收益狀態云云。固舉證人丁○○、丙○○之證詞  
03 及污水處理設備（含馬達）操作手冊為據。惟查：

04 ①沈志成固有證述上開污水設施採用的材質必須置放在室內較  
05 好，不適合現場環境，否則縱依操作手冊所載檢查方式定期  
06 檢查，亦無法避免鏽蝕乙情；然依其證述雖可認系爭馬達於  
07 109年2月3日因遭置放在海邊露天之環境因素造成鏽蝕而損  
08 壞，然不足以證明系爭馬達已於108年3月29日因鏽蝕而損  
09 壞，亦無從進而推論係因材質因素所導致。已如前述。而證  
10 人丁○○亦證稱：我是在109年7、8月到現場處理維修系爭  
11 污水處理設備系統，當時鹽分對設備腐蝕很嚴重，我將能維  
12 修的維修、能更換的更換，只能知道當時現場污水處理設備  
13 都在損壞狀態，無法看出在109年7月前污水處理設備之保養  
14 狀態等語（見本院卷二第301至307頁）。本院認為由其證述  
15 其並不知悉夢想家公司是否曾對系爭馬達保養，亦僅能證明  
16 109年7、8月污水設備因鏽蝕損壞，並不足以證明系爭馬達  
17 已於108年3月29日因鏽蝕而損壞，以及鏽蝕主因係因材質不  
18 耐鹽分，而未設置機房而遭鹽分侵蝕所致。

19 ②綜上，本院認定系爭馬達於109年2月3日嚴重鏽蝕而損壞結  
20 果，歸因於夢想家公司未盡其定期保養及維護義務所致。至  
21 於證人即機電設備維修修繕之人員丙○○證述：我在港務公  
22 司從事機電設備含馬達之修繕工作已有5年，若馬達平常有  
23 維護保養壽命會延長。馬達以帆布遮蓋，並除鏽、上漆能防  
24 止鹽分入侵等語（見本院卷三第129至133頁），並未證述系  
25 爭污水處理設備馬達須設置機房防止鹽分侵入，與夢想家公  
26 司抗辯：丙○○證述馬達縱使妥善保養仍會因鹽分鏽蝕，須  
27 5年更新馬達一次，可見仍須設置機房保護始能完全阻絕鹽  
28 分等語迥異。至操作手冊記載機房每年至少需進行一次防水  
29 維護等語，係指「一般結購物之維護」，「以防止破裂使機  
30 房產生漏水之情形」，亦未提及防止鹽分侵入（見原審卷一  
31 第565頁），故難為有利於夢想家公司之認定。

01 (3)從而，夢想家公司抗辯系爭馬達係因自然耗損而損壞，高雄  
02 港務公司未設置機房一併交付予夢想家公司承租使用，以未  
03 提供合於約定使用收益狀態之系爭馬達為由，拒絕給付租金  
04 云云，為無理由。

05 4.夢想家公司以高雄港務公司交付之熱水鍋爐故障及遲延修繕  
06 完畢為由拒絕給付租金，有無理由？

07 (1)夢想家公司抗辯：鍋爐於103年5月就因鍋爐內膽漏水而無法  
08 使用，必須全數汰換，高雄港務公司竟遲至105年6月25日始  
09 更新完畢，事後才驗收，且驗收紀錄上亦無其公司人員之簽  
10 名，可知高雄港務公司交付之鍋爐已瀕臨故障，嗣後更有怠  
11 為修繕之情事，則鍋爐有未合於約定使用收益狀態云云。固  
12 舉證人戊○○證詞為據。然為高雄港務公司否認，並提出驗  
13 收紀錄（見本院卷二第93頁）為證。惟查：

14 ①證人戊○○證述：以前是夢想家公司員工，103年5月系爭飯  
15 店鍋爐有內膽漏水及火點不起來之故障，故障理由應該是年  
16 度老舊。而何時汰換鍋爐，我不太清楚，因當時已經離職等  
17 語（見本院卷三第138至139頁）。本院認為依其證詞僅可證  
18 明000年0月間飯店鍋爐有漏水故障之發生，其證述「應該」  
19 為年度老舊等語，應屬推測之詞，無從逕予認定高雄港務公  
20 司於103年1月交付之鍋爐已幾近故障。

21 ②又高雄港務公司於105年6月25日更新完畢交付夢想家公司使  
22 用，為夢想家公司所自承；此外，夢想家公司並無舉出其他  
23 證據證明高雄港務公司交付鍋爐使用時鍋爐已近未合於約定  
24 使用之狀態，之後同年7月5日高雄港務公司與修繕廠商辦理  
25 驗收程序，至所提出之驗收紀錄上固無夢想家公司人員之簽  
26 名，然無礙於鍋爐更新之事實，尚難為不利於高雄港務公司  
27 之認定。

28 (2)至夢想家公司抗辯：109年間鍋爐又大量故障影響飯店收益  
29 甚鉅云云，然對109年間鍋爐又大量故障並未舉證以實其  
30 說。是夢想家公司以鍋爐瑕疵主張同時履行抗辯拒絕給付租  
31 金云云，應屬無據。

01 5.夢想家公司以系爭飯店大樓外牆存有結構瑕疵，導致嚴重漏  
02 水，高雄港務公司未妥善修補大樓外牆瑕疵為由拒絕給付租  
03 金，有無理由？

04 夢想家公司為上開主張，但既為高雄港務公司否認，且證人  
05 庚○○雖到庭證述：我只是飯店總務方面的員工，在高雄港  
06 務公司施作飯店大樓外牆工程時有場，我知道有施工，但施  
07 工時間不記得，不了解漏水原因。因漏水8至10樓印象中好  
08 像是漏水漏到房間，就不能出租、使用，但對漏水損失出租  
09 金額不清楚等語（見本院卷三第171至173頁）。本院認為依  
10 其證述無從證明飯店大樓外牆導致漏水之原因為何，此外，  
11 並無其他證據證明系爭飯店大樓外牆存有結構瑕疵，因而致  
12 生漏水之情事，夢想家公司據此以高雄港務公司未妥善修補  
13 大樓外牆瑕疵為由拒絕給付租金，顯無理由。

14 (二)高雄港務公司請求夢想家公司給付租金、違約金，有無理  
15 由？

16 1.請求給付租金部分：

17 (1)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
18 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
19 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利  
20 率。民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。

21 (2)夢想家公司自108年2月起即未依約給付租金（積欠108年1-3  
22 月租金），扣除履約保證金200萬元後，尚積欠高雄港務公  
23 司108年第二季（即4-6月）租金1,692,817元、同年第三季  
24 （7-9月）租金1,916,986元、同年第四季（10-12月）租金  
25 1,827,734元、109年第一季租金1,827,734元、109年第二季  
26 租金1,827,734元、109年第三季租金1,080,913元（計算至1  
27 09年8月24日止），合計10,173,918元一情，為兩造所不爭  
28 執（見不爭執事項(三)）。又系爭租約第5條約定「前條  
29 （一）所列租金及相關費用以1個月為1期，每3個月計收1  
30 次，由甲方於每年1、4、7、10等月份5日前寄發租金及費用  
31 清單，乙方應於每年2、5、8、11月等月份5日前給付」（見

01 原審卷一第27頁)。則因夢想家公司拒絕給付租金之同時履  
02 行抗辯係無理由，業經本院認定如前，是高雄港務公司依系  
03 爭租約第4、5條及民法第229條第1項、第233條第1項規定，  
04 請求夢想家公司給付計算至109年8月24日止積欠之租金共1  
05 0,173,918元，及如前述附表9(見原審卷三第291頁)項次  
06 1、2、3、4、5、6所示之日起至清償日止，按週年利率5%  
07 計算之遲延利息，應屬有據。

## 08 2.請求返還系爭租賃物：

09 系爭租約第26條第3款約定：「租賃期間乙方積欠應繳租  
10 金、費用等，經以履約保證金抵償後，達2個月以上，經甲  
11 方催告仍不繳付者，甲方得終止本契約。」、第24條：「租  
12 期屆滿或契約終止時，如甲方未與乙方另訂新租賃契約，雙  
13 方亦未另有協議時，乙方應於期滿或契約終止翌日將租賃物  
14 保持完整可用(自然損耗除外)交還甲方並停計租金。」

15 (見原審卷一第39頁)。而夢想家公司自108年2月起即未依  
16 約給付租金，共扣抵履約保證金200萬元後，仍積欠108年第  
17 2至4季及109年第1至3季租金，高雄港務公司遂於109年8月1  
18 1日寄發存證信函予夢想家公司，催告並請其於收受該函後  
19 十日內繳納租金，若逾期仍未給付，即以該存證信函之送  
20 達，依系爭租約第26條第1項第3款約定向夢想家公司為終止  
21 系爭租約之表示，為兩造所不爭執(見不爭執事項(七))。是  
22 以，夢想家公司已積欠租金達2個月以上，且經高雄港務公  
23 司催告後仍未給付，故高雄港務公司依上開約定終止系爭租  
24 約，自屬合法，高雄港務公司主張系爭租約已於109年8月24  
25 日終止，應堪採信。從而，高雄港務公司依系爭租約第24條  
26 約定請求夢想家公司返還系爭租賃物，為有理由。

## 27 3.請求返還年設施租金優惠：

28 系爭租約第27條第3項第2款：「租賃期間乙方積欠應繳租  
29 金、費用等，經以履約保證金抵償後，達2個月以上，經甲  
30 方催告仍不繳付者，乙方應無息繳回第4條(一)第5款之  
31 年設施租金優惠金額(另需加計10%之管理費)予甲方。」

01 (見原審卷一第41頁)。承上所述，高雄港務公司主張夢想  
02 家公司遲延給付租金係有理由，則夢想家公司依系爭租約第  
03 27條第3項約定，應返還高雄港務公司如前述附表6所載之年  
04 設施租金優惠金及管理費共9,859,741元一情，為兩造不爭  
05 執（見不爭執事項(八)），故高雄港務公司請求夢想家公司返  
06 還租金優惠9,859,741元，應屬有據。

07 4. 請求給付違約金及營業損失：

08 (1) 系爭租約第6條第1項約定：「乙方應依甲方所開租金及費用  
09 清單於規定期限，向指定處所給付，逾期不付以違約論。…  
10 乙方逾期給付時應依下列各款累計另給付違約金：（一）未  
11 滿1個月者，照欠額按日收千分之一。（二）1個月（含）  
12 以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二。（三）2個月  
13 （含）以上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之三。  
14 （四）3個月（含）以上，照欠額按日加收千分之四。」  
15 （見原審卷一第27至29頁）。而若高雄港務公司主張夢想家  
16 家公司遲延給付租金為有理由，夢想家公司依系爭租約第6條  
17 約定，應給付如前述附表4所載之違約金共9,019,940元，為  
18 兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），是高雄港務公司請求夢  
19 想家公司給付9,019,940元，應屬有據。

20 (2) 又按系爭租約第27條第2項約定：「如因前條（三）、  
21 （四）或（五）款可歸責於乙方之事由致終止契約時，乙方  
22 應依第四條當時之租金及費用標準給付甲方自終止契約日起  
23 至租期屆滿日止租金及費用四分之一之違約金」（見原審卷  
24 一第41頁）。因若高雄港務公司以存證信函終止租約之表示  
25 係合法有效，依系爭租約第27條第2項約定，夢想家公司應  
26 給付按終止契約日起至租期屆滿時止之租金及費用4分之1  
27 計算之違約金共24,426,585元（即前述附表5 違約金）予高  
28 雄港務公司，為兩造所不爭（見不爭執事項(九)）。則高雄港  
29 務公司終止系爭租約既屬合法，高雄港務公司據此請求夢想  
30 家公司給付前述附表5 所示違約金共24,426,585元，應屬有  
31 據。

01 (3)另系爭租約第25條約定：「乙方如不於租期屆滿或契約終止  
02 翌日交還租賃物，除另有協議外，應依第四條當時之租金及  
03 費用標準按日給付甲方營運損失外，每逾1日應另給付甲方  
04 按每日租金及費用標準0.5倍之違約金。」（見原審卷一第  
05 39頁）。而若高雄港務公司終止租約之表示係合法有效，夢  
06 想家公司自109年8月25日起未依約返還租賃物予高雄港務  
07 公司，應依系爭租約第25條約定，按日給付如前述附表7所  
08 載違約金10,015元及營運損失20,030元一情，為兩造所不爭  
09 執（見不爭執事項(十)）。則高雄港務公司終止系爭租約既屬  
10 合法，高雄港務公司據此請求夢想家公司給付前述附表7所  
11 示按日給付違約金10,015元及營運損失20,030元，應屬有  
12 據。

13 (三)夢想家公司請求酌減違約金，有無理由？

14 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
15 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
16 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
17 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
18 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害  
19 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
20 額。民法第250條、第252條分別定有明文。次按違約金有  
21 賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所  
22 生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害  
23 賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於  
24 債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履  
25 行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過  
26 高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，  
27 並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況  
28 及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人  
29 實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非  
30 以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時  
31 之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約

01 金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約  
02 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  
03 性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中  
04 將違約金與其他之損害賠償，原則上應認該違約金之性質為  
05 懲罰性違約金。

## 06 2.經查：

07 (1)高雄港務公司依系爭租約第6條約定請求夢想家公司因遲延  
08 給付租金至109年8月24日之違約金部分：

09 夢想家公司因遲延給付租金，應依系爭租約第6條約定給付  
10 如前述附表4所載之違約金共9,019,940元，已如前述。審酌  
11 系爭租約第6條第1項約定之用語，未載明懲罰性違約金字  
12 樣，且關於遲延給付租金此一違約情事，並無並存其他損害  
13 賠償之約定，故系爭租約第6條違約金應屬「損害賠償總額  
14 預定性違約金」。而高雄港務公司因夢想家公司遲延給付租  
15 金所受損害，係無法及時取得租金加以運用之利息損失。系  
16 爭租約第6條約定按日依積欠租金數額之千分之1至千分之4  
17 之利率計付違約金，換算後即相當於按年息36.5%至146%  
18 計付違約金；且高雄港務公司就夢想家公司遲付之利息已另  
19 依民法第229條、第233條規定請求夢想家公司應給付按週年  
20 利率5%計算之遲延利息。本院參酌民法第205條所定最高利  
21 率僅年息16%，高雄港務公司係經授權管理屬國有財產之馬  
22 公港埠大樓予以出租營利，其收取之資金縱用投資，其投資  
23 報酬率實難期可高於金融貨幣市場之一般獲利水準，且高雄  
24 港務公司復已請求夢想家公司給付按年息5%計算之遲延利  
25 息，是以綜合考量上揭情狀，本院認應將系爭租約第6條約  
26 定之違約金酌減為按年息2%計算，始為允當。從而，高雄港  
27 務公司因夢想家公司遲延給付租金，截至109年8月24日得請  
28 求之違約金數額應為146,017元（計算式如原判決附表一所  
29 示，元以下四捨五入，下同），逾此金額之請求為無理由。

30 (2)高雄港務公司另因可歸責於夢想家公司之事由終止租約，而  
31 依系爭租約第27條第2項約定請求夢想家公司給付前述附表

01 5 違約金24,426,585 元部分：

02 ①觀諸系爭租約第27條第2項「乙方應依第四條當時之租金及  
03 費用標準，給付甲方自終止契約日起至租期屆滿日止租金及  
04 費用四分之一之違約金」之約定，未載明懲罰性違約金字  
05 樣，且關於違約終止租約後之賠償並無併存其他損害賠償之  
06 約定，依前揭說明，應屬「損害賠償總額預定性違約金」。  
07 高雄港務公司復因夢想家公司於系爭租約終止後未返還系爭  
08 租賃物，而依系爭租約第25條約定請求夢想家公司給付前述  
09 附表7違約金及營業損失乙節，而參照系爭租約第25條載明  
10 「除另有協議外，應依第四條當時之租金及費用標準按日給  
11 付甲方營運損失外，每逾1日應另給付甲方按每日租金及費  
12 用標準0.5倍之違約金」等語，可知兩造就夢想家公司未依  
13 約返還系爭租賃物之賠償係約定除須按日賠償營運損失外，  
14 另應再按日計付違約金，故此租約第25條約定之違約金性質  
15 係屬懲罰性違約金，應堪認定。

16 ②本院審酌高雄港務公司就系爭租約終止後至夢想家公司返還  
17 系爭租賃物時（111年3月21日）止之期間，分別依系爭租約  
18 第27條第2項請求給付附表5違約金及另租約第25條請求給付  
19 附表7違約金及營運損失。然高雄港務公司自承其於此期間  
20 所受損失乃營業損失亦即租金損失（見原審卷三第304  
21 頁），而附表7所載營運損失之數額即係按系爭租約約定之  
22 租金換算而得，是高雄港務公司依系爭租約第25條約定請求  
23 夢想家公司「按日給付營運損失20,030元」，實際上已足填  
24 補高雄港務公司因上開期間之全部損失；另系爭租約第27條  
25 第2項雖約定應自「契約終止日」起計付違約金，但高雄港  
26 務公司另已請求系爭租約終止日即109年8月24日當日之租金  
27 （見原審卷一第405頁），則高雄港務公司依系爭租約第27  
28 條第2項約定，請求夢想家公司給付自「系爭租約終止日109  
29 年8月24日起至返還系爭租賃物之日止，按每日租金1/4計算  
30 之違約金」部分，顯屬過高，本院認應酌減為零。則酌減  
31 後，高雄港務公司依系爭租約第27條第2項約定，僅得請求

01 夢想家公司給付自「返還系爭租賃物翌日起至系爭租約約定  
02 期滿之日即122年12月31日止」，按每日租金數額20,030元  
03 之4分之1計算違約金即每日5,008元（計算式：20,030元 $\times$ 1/  
04 4=5,007.5）。

05 (3)另審酌系爭租約第25條所定「每逾1日應另給付甲方按每日  
06 租金及費用標準0.5倍之違約金」，雖屬懲罰性違約金之性  
07 質，但考量夢想家公司自107年10月起至108年3月止均屬停  
08 業狀態（見不爭執事項(四)），其於108年4月1日復業後，又  
09 因污水處理設備故障違規排放廢污水及未取得廢污水排放許  
10 可證等因素，於108年10月22日遭勒令停業，且其上開復業  
11 期間，系爭飯店營業狀況不佳，屢遭房客客訴，此有高雄港  
12 務公司提出之系爭飯店Google網頁搜尋資料可參（見原審卷  
13 二第419至451頁），堪認夢想家公司乃因系爭飯店經營狀況  
14 不佳致財務吃緊，始未能按期給付租金，復考量自109年初  
15 起因新冠肺炎疫情重創旅遊住宿業，夢想家公司亦無法倖  
16 免，暨高雄港務公司實際損失已可由營業損失之賠償部分填  
17 補等一切情狀，認夢想家公司除按日給付高雄港務公司營業  
18 損失20,030元外，復須再給付高雄港務公司按每日租金0.5  
19 倍計算之違約金實有過高，應予酌減為按每日租金4分之1計  
20 算，較為適當。至於夢想家公司抗辯：原承租之系爭建物已  
21 於111年3月21日返還，且已經由高雄港務公司出租予訴外  
22 人雄獅旅遊，返還租賃物至122年12月31日契約屆滿為止，  
23 並無造成系爭租賃物任何損失，高雄港務公司可再使用收  
24 益，請求將違約金酌減至零云云，固提出網路報導為據（見  
25 本院卷三第314頁）。而高雄港務公司對已將系爭租賃物出  
26 租予雄獅旅遊乙節並無爭執，惟系爭租約既已明定因夢想家  
27 公司逾期返還租賃物即有應給付至租期屆滿之違約金之義  
28 務，自不得因事後夢想家公司於租期屆滿前返還租賃物  
29 （按：經法院強制執行點交）而免除，故夢想家公司此部分  
30 抗辯應屬無據。

01 (4)高雄港務公司依系爭租約第27條第2項及第25條約定，僅得  
02 請求夢想家公司自109年8月25日起至返還系爭租賃物之日  
03 止，按日給付營運損失20,030元，及自系爭租賃物應返還之  
04 日即109年8月25日起至系爭租約原定租期屆滿日122年12月3  
05 1日止，按每日租金數額4分之1計算之違約金5,008元。暨高  
06 雄港務公司上訴請求自109年8月25日至111年3月21日返還系  
07 爭租賃物日止，按日再給付10,015元（即除原審判准20,030  
08 元外）部分，計算出此部分金額為5,748,610元（計算式：1  
09 0,015元/日\*574日=5,748,610元），及自112年12月16日起  
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為無理由，不  
11 應准許。

12 (四)夢想家公司以系爭租賃物有專用電梯老舊、系爭馬達鏽蝕、  
13 熱水鍋爐故障、大樓外牆結構瑕疵致漏水，因而產生所失利  
14 益之損害賠償債權，主張與高雄港務公司之租金債權抵銷，  
15 有無理由？

16 夢想家公司以系爭租賃物有前述瑕疵致生所失利益之損害賠  
17 償債權，依民法第334條第1項規定，與高雄港務公司之租金  
18 債權為抵銷云云。然夢想家公司抗辯系爭租賃物有前述專用  
19 電梯老舊、污水處理馬達即系爭馬達鏽蝕、熱水鍋爐故障、  
20 大樓外牆結構瑕疵致漏水，並無理由，業經本院認定如前，  
21 以系爭租賃物有前述瑕疵致生損害賠償債權，依民法第334  
22 條第1項規定與前述高雄港務公司租金債權抵銷，即屬無  
23 據。

24 (五)綜上，高雄港務公司依系爭租約第4、5條約定，得請求夢想  
25 家公司給付積欠租金10,173,918元，及如前述附表9項次1、  
26 2、3、4、5、6所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算  
27 之遲延利息；依系爭租約第27條第3項約定返還租金優惠9,8  
28 59,741元；依系爭租約第6條約定請求給付違約金146,017  
29 元；依系爭租約第27條第2項及第25條約定，請求夢想家公  
30 司自109年8月25日起至返還系爭租賃物之日止，按日給付高  
31 雄港務公司營業損失20,030元，並自109年8月25日起至122

01 年12月31日止按日給付高雄港務公司違約金5,008元，共計2  
02 4,424,106元（計算式：5,008元×4877日＝24,424,016  
03 元）。是以，合計夢想家公司應給付高雄港務公司44,603,7  
04 82元（計算式：10,173,918元+9,859,741元+146,017元+24,  
05 424,106元＝44,603,782元），並自109年8月25日起至返還  
06 系爭租賃物之日止，按日給付高雄港務公司20,030元。

07 七、綜上所述，高雄港務公司依系爭租約第4、5、6條、第25  
08 條、第27條第2項、第27條第3項約定，請求夢想家公司返還  
09 系爭租賃物予高雄港務公司，並給付44,603,782元，其中1,  
10 692,817元自108年5月6日起；1,916,986元自108年8月6日  
11 起；1,827,734元自108年11月6日起；1,827,734元自109年2  
12 月6日起；1,827,734元自109年5月6日起；11,086,671元  
13 （即1,080,913元+9,859,741元+146,017元）自原審追加聲  
14 明狀繕本送達夢想家公司翌日即109年9月13日（見原審卷一  
15 第401頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；  
16 另自109年8月25日起至返還系爭租賃物之日止，按日給付高  
17 雄港務公司20,030元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請  
18 求為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部分為夢  
19 想家公司敗訴之判決，並無不合。原審就不應准許部分為高  
20 雄港務公司敗訴之判決，並無不當。兩造各自上訴論旨指摘  
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其各自上  
22 訴。

23 八、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  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

28 民事第二庭

29 審判長法官 簡色嬌

30 法官 陳宛榆

31 法官 郭慧珊

01 以上正本證明與原本無異。  
02 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，其  
03 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（  
04 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具  
05 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師  
06 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日  
08 書記官 馬蕙梅

09 附註：

10 民事訴訟法第466 條之1 ：

11 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
12 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

13 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
14 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
15 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

16 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。