臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第102號

上訴人

即被上訴人 簡見有

莊于霆

共同

訴訟代理人 邱基峻律師

賴柏宏律師

被上訴人即

上訴人 翁月珀

訴訟代理人 謝佳蓁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年4月24日臺灣高雄地方法院109年度訴字第113號第一審判決各自提起上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於命簡見有、莊于霆連帶給付法定遲延利息逾民國一〇九年五月十三日起算部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，翁月珀在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

簡見有、莊于霆其餘上訴駁回。

翁月珀之上訴駁回。

第二審訴訟費用各自負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、上訴人即被上訴人簡見有主張：簡見有於民國107年4月9日向被上訴人即上訴人翁月珀承租其所有門牌號碼高雄市○○○區○○○路000○00號0樓之0房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期自107年5月20日起至112年4月19日止，每月租金為新臺幣（下同）38,800元，簡見有並給付押租金70,000元（下稱系爭租約）。詎翁月珀明知簡見有承租系爭房屋，係用以訴外人白飛網國際有限公司（下稱白飛網公司）名義經

01 營九度空間酒吧（下稱系爭酒吧）使用，卻故意隱瞞系爭房
02 屋使用分區為「住宅（H-2）」類且有打除樓地板情事，復
03 未向主管機關申請變更使用用途為「視聽歌唱業（B-
04 1）」，而有不完全給付之情事。翁月珀甚至以簡見有營業
05 影響住戶居住安寧為由，命簡見有應於107年11月30日以前
06 遷出系爭房屋，足見翁月珀無意補正其履約義務，系爭租約
07 目的已無從實現，且係可歸責於翁月珀之給付不能。簡見有
08 已於108年2月13日以存證信函終止系爭租約，則翁月珀應賠
09 償系爭酒吧107年11月22日暫停營業日起至108年2月2日在新
10 址試營運日止之營業損失共470,486元、系爭酒吧裝潢費用
11 之損失2,137,680元（共支出2,348,590元，扣除搬遷至新營
12 業處所裝潢部分費用210,910元）。另簡見有已依租約遷出
13 系爭房屋，翁月珀即應依約返還押租金70,000元。爰依民法
14 第227條第1項、第226條請求營業損失及裝潢費用損失共計
15 2,608,166元；另依系爭租約第5條、民法第179條規定，擇
16 一請求翁月珀返還押租金70,000元等語。請求判決：（一）
17 翁月珀應給付簡見有2,678,166元，及自起訴狀繕本送達翌
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供
19 擔保請准宣告假執行。

20 二、翁月珀則以：簡見有僅表示欲承租系爭房屋經營類似餐飲
21 業，並設立公司於系爭房屋之址，故翁月珀將系爭房屋使用
22 執照交付予簡見有，其應已知悉系爭房屋狀態，翁月珀並不
23 知悉簡見有事後經營視聽歌唱業，亦未於系爭租約明定特定
24 用途，翁月珀並無不完全給付之事由。翁月珀為避免簡見有
25 可能發生干擾鄰居之情形，已特別約定要求簡見有要做好隔
26 音設備，應負擔安寧維持義務，然簡見有於系爭房屋違法經
27 營視聽歌唱業，並裝設數間附有卡拉OK設備之包廂供顧客歡
28 唱，破壞系爭房屋所在光華名廈（下稱系爭大樓）住戶之夜
29 間安寧，引發大樓住戶不滿，並數度報警，簡見有業已違反
30 系爭租約明訂之安寧維護義務。翁月珀已於107年11月16日
31 通知終止系爭租賃契約，簡見有於108年2月13日終止租約之

01 意思表示，自不生效力，不得請求債務不履行之損害賠償。
02 退步言，白飛網公司與簡見有非屬同一當事人，簡見有行使
03 白飛網公司之營業與裝潢費用損失之損害賠償請求權，自屬
04 無據。且簡見有未依系爭契約將裝潢清空及復原洗手間，翁
05 月珀自無須退還押租金予簡見有。再退步言，如認簡見有之
06 主張有理由，則翁月珀得向簡見有請求系爭租約終止前代墊
07 之水、電費共33,838元，自行回復原狀費用194,001元及違
08 約金5,820,000元，以上開債權金額依序為抵銷等語，資為
09 抗辯。

10 貳、反訴部分：

11 一、翁月珀主張：簡見有與翁月珀簽立系爭租約，並邀同上訴人
12 即被上訴人莊于霆（下與簡見有合稱簡見有2人）為連帶保
13 證人。詎簡見有未遵守系爭租約所約定之安寧維護義務，在
14 營運期間迭因深夜舉辦音樂派對、施放煙火等活動，妨害系
15 爭大樓住戶之居家安寧且屢勸不改，迭經協調無果後，系爭
16 大樓管委會以存證信函催告翁月珀應於107年11月15日前改
17 善，否則即依法訴請強制遷離，翁月珀始於107年11月16日
18 向簡見有終止系爭租約，並命簡見有限期遷出及返還系爭房
19 屋。詎簡見有雖交還系爭房屋鑰匙，然系爭房屋內仍留有其
20 營業用吧台，且裝潢隔間未拆除清空，亦未將拆除之浴廁設
21 備回復功能，系爭房屋遲至110年6月10日始完成點交。翁月
22 珀依系爭契約第6條約定，得請求自107年12月1日起至110年
23 5月31日止，每月相當於租金5倍之違約金；另莊于霆為系爭
24 租約之連帶保證人，其就前開違約金應與簡見有同負給付之
25 責，爰依系爭契約第6條約定及連帶保證之法律關係，提起
26 本件訴訟等語。請求判決：（一）簡見有2人應連帶給付翁
27 月珀5,820,000元，及其中3,104,000元自反訴起訴狀繕本送
28 達簡見有2人中最後一位翌日起、其中2,716,000元自民事擴
29 張聲明等狀繕本送達簡見有2人中最後一位翌日起，均至清
30 償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准
31 宣告假執行。

01 二、簡見有2人則以：簡見有於施作系爭酒吧裝潢時已盡其所能
02 裝設符合翁月珀要求之隔音設備，且經專業人士肯認其隔音
03 效果，顯然已盡其安寧注意義務。系爭大樓住戶雖多次報
04 警，惟始終並未經警方認定有妨害安寧情事，亦未遭環保主
05 管機關以違反噪音管制法開罰，翁月珀無權終止系爭租約。
06 另系爭租約所謂回復原狀係指承租人應將屋內雜物及垃圾清
07 除，留下可供後手重新設計或重複使用之建築及裝潢結構，
08 而房屋回復至交屋時之原始狀態。況簡見有於107年11月22
09 日起不再使用系爭房屋，並於108年2月19日完成搬遷及交還
10 系爭房屋鑰匙，應已履行交還義務，簡見有並無違約情事，
11 翁月珀不得請求違約金。退步言，縱認翁月珀得請求違約
12 金，然該違約金數額過高而應予酌減，並應以押租金債權、
13 裝潢費用損失、營業損失之債權依序對違約金債權為抵銷等
14 語，資為抗辯。

15 參、原審就本訴部分，駁回簡見有之全部請求；於反訴部分則判
16 命簡見有2人應連帶給付翁月珀1,164,000元，及自109年4月
17 30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並分別為
18 准、免假執行之諭知，另駁回翁月珀其餘反訴之請求及假執
19 行之聲請。兩造均不服，分別就其敗訴部分提起上訴。簡見
20 有就本訴部分上訴聲明：（一）原判決（即主文第1項）廢
21 棄。（二）翁月珀應給付簡見有2,678,166元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
23 （三）願供擔保請准宣告假執行。簡見有2人就反訴部分上
24 訴聲明：（一）原判決不利於簡見有2人部份（即主文第3
25 項）廢棄。（二）上開廢棄部份，翁月珀在第一審之訴及假
26 執行之聲請均駁回。翁月珀就反訴部分上訴聲明：（一）原
27 判決不利於翁月珀部分（即主文第4項）廢棄。（二）上開
28 廢棄部分，簡見有2人應再連帶給付翁月珀2,328,000元，及
29 其中1,940,000元自109年4月30日起、380,000元自擴張聲明
30 狀繕本送達簡見有2人中最後一位翌日起，均至清償日止，
31 按週年利率5%計算利息。翁月珀、簡見有2人就對造之上訴

01 均各答辯聲明：上訴駁回。

02 肆、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點

03 (一)兩造不爭執之事項：

- 04 1.兩造於107年4月9日簽立系爭租約，並由莊于霆擔任連帶保
05 證人。
- 06 2.系爭房屋位於第三種特定商業專用區內，本由前承租人作美
07 式餐廳經營使用。
- 08 3.簡見有於107年5月8日申請設立白飛網公司，設址於系爭房
09 屋，嗣後並經營系爭酒吧。惟白飛網公司設立登記之初所營
10 事業登記項目未包含視聽歌唱業。
- 11 4.翁月珀有將系爭房屋使用執照交付簡見有。
- 12 5.兩造簽立系爭租約時，翁月珀要求簡見有應設置隔音設備。
- 13 6.自107年8月26日起至同年11月21日止，系爭酒吧迭遭系爭大
14 樓住戶報警檢舉噪音擾人。
- 15 7.翁月珀於107年11月16日以簡見有未改善噪音問題為由，以
16 高雄地方法院郵局第1863號存證信函通知簡見有終止系爭租
17 約，並經簡見有於同日收受上開存證信函。
- 18 8.簡見有於108年2月13日以翁月珀未提供合於約定之租賃物為
19 由，以高雄新興郵局第254號存證信函通知翁月珀終止系爭
20 租約，並經翁月珀於108年2月14日收受上開存證信函。
- 21 9.簡見有於107年11月22日暫停經營系爭酒吧，至108年2月2日
22 搬遷至高雄市○○區○○路000號2樓新營業址始重新營
23 業，共暫停營業2個月10日。
- 24 10.系爭房屋裝潢費用共2,137,680元。嗣於系爭酒吧搬遷至新
25 營業址時，拆遷系爭房屋部分裝潢至新營業址使用。拆遷裝
26 潢部分共價值210,910元。
- 27 11.簡見有向翁月珀承租系爭房屋時，屋內狀況如原審訴卷一第
28 205頁至第213頁照片所示。翁月珀並未要求前承租人於搬遷
29 時拆除系爭房屋裝潢。
- 30 12.簡見有自系爭房屋遷出後，仍遺留吧台、裝潢隔間，並拆除
31 男廁小便斗1個、馬桶1套、女廁馬桶1套、共用洗手台1座未

01 復原（如原審卷一第29頁至第32頁照片所示）。

02 13.簡見有於108年2月19日交還系爭房屋鑰匙予房屋仲介。兩造
03 於110年6月10日完成系爭房屋點交。

04 14.110年6、7月間由翁月珀將房屋遺留之吧台、隔間拆除，並
05 將洗手間回復原狀。

06 15.翁月珀迄今未返還押租金70,000元予簡見有。

07 16.白飛網公司將系爭租約所生損害賠償債權讓與簡見有（惟翁
08 月珀主張白飛網公司對翁月珀並無損害賠償債權可主
09 張）。

10 (二)本件爭點

11 1.本訴部分爭點：

12 (1)系爭租約係於何時終止？經何人終止？

13 (2)簡見有依債務不履行之規定請求翁月珀負損害賠償責任，有
14 無理由？如有理由，翁月珀應賠償之項目及金額為何？

15 (3)簡見有依系爭租約及不當得利之法律關係請求翁月珀返還押
16 租金，有無理由？

17 (4)翁月珀依序以水、電費、回復原狀費用、違約金債權對簡見
18 有之請求為抵銷，有無理由？

19 2.反訴部分爭點：

20 (1)翁月珀請求簡見有2人連帶給付違約金，有無理由？如有，
21 得請求之違約金金額為若干？

22 (2)簡見有依序以押租金債權、裝潢費用損失債權、營業損失債
23 權行使抵銷，有無理由？

24 伍、本院之判斷

25 一、本訴部分

26 (一)系爭租約業經翁月珀於107年11月30日終止。

27 1.經查，系爭租約其他約定事項第2條約定：「本棟3樓以上是
28 住家。乙方（即簡見有）要作隔音設備」等語（見審訴卷第
29 26頁）。證人即房仲許文漢於原審證稱：我先前在永慶不動
30 產亞灣漢神加盟店工作，工作期間內為翁月珀居間仲介出租
31 系爭房屋事宜；兩造議約時，翁月珀得到之資訊是該場所會

01 放輕音樂，翁月珀就有提到3樓以上是住家，必須要有隔音
02 設備，簡見有有承諾會把隔音設備做好，他們會做的很專
03 業，叫出租方要相信他等語（見原審卷二第131頁至第132
04 頁）。證人即仲介人員鍾紘恩亦證稱：簽約當天有談到三樓
05 以上有住戶，出租方有特別提到不可以打擾到住戶，所以契
06 約上註記承租方要做好隔音設備等語（見本院卷一第362
07 頁）。而證人許文漢、鍾紘恩既居間兩造締結系爭租約，並
08 代兩造處理租賃事宜，其等就系爭租約之締結過程、契約內
09 容應有相當了解，且其等與兩造間亦無何特殊利害關係，應
10 無甘冒偽證風險為不實陳述之理，是其證述應堪採信。是
11 以，翁月珀既為避免簡見有租用系爭酒吧影響系爭大樓住
12 戶，而特別要求簡見有應設置完善之隔音設備，並經簡見有
13 承諾為之，足徵簡見有依系爭租約有防免系爭酒吧營業聲響
14 干擾系爭大樓住戶之安寧維持義務甚明。

15 2.次查，系爭酒吧自107年8月9日開始經營後，迭經他人向高
16 雄市政府環境保護局檢舉該酒吧有擴音器聲響、卡拉OK唱歌
17 噪音等問題，並迭經報警檢舉妨害安寧（音樂很大聲、唱歌
18 音樂聲過大、唱歌喧嘩等），系爭大樓管委會並於107年11
19 月6日寄發存證信函限期改善噪音問題等情，有高雄市政府
20 109年4月30日高市警勤字第10902183300號函、高雄市政府警
21 察局苓雅分局109年5月13日高市警苓分偵字第10971313400
22 號函暨報案紀錄單、高雄市政府環境保護局113年3月22日高
23 市環局第00000000000號函暨檢舉案件資料、存證信函在卷
24 可稽（見原審卷一第92頁至第93頁、第99頁至第113頁、第1
25 22頁至第182頁、本院卷一第267頁至第272頁）。又證人即
26 系爭大樓住戶吳清耀於原審證稱：我是系爭大樓7樓之2住
27 戶，曾於107年9、10月間至109年9、10月間擔任管委會主
28 委；系爭酒吧大約從晚上9點營業到凌晨5點左右；酒吧播放
29 的音樂很大聲，重低音會震動到樓地板，住戶晚上無法睡覺
30 就會報警處理，3至5樓住戶受影響較嚴重，幾乎在營運期間
31 天天報警；我住在7樓，偶爾會因為震動聲影響而醒過來；

01 管委會也為此事進行討論，甚至提案掛白布條抗議，引起公
02 眾注意，但我有請住戶要理性一點；之後有寄存證信函要求
03 酒吧加強隔音設備，但住戶們仍然覺得無效等語（見原審卷
04 三第77頁至第79頁）。又證人吳清耀為系爭大樓住戶，有親
05 自見聞系爭酒吧營業造成之聲響，且其證稱曾寄發存證信函
06 要求改善噪音等語，亦與客觀事證核屬相符，是其證述足堪
07 採信。從而，系爭大樓住戶既迭遭系爭酒吧噪音所擾，堪認
08 簡見有確有違反系爭租約所定之安寧維持義務。

09 3.簡見有雖主張於施作裝潢時已善用吸音棉等隔音材以維護居
10 家安寧等語，並以裝潢費用估價單、證人即系爭酒吧裝潢業
11 者陳湘芹、系爭酒吧裝潢業者李東展之證述為憑（見原審卷
12 一第223頁至第224頁、卷二第45頁至第48頁、第88頁至第91
13 頁）。惟查，證人陳湘芹於原審證稱：我是宏邸室內裝修有
14 限公司的負責人，有受簡見有委託裝潢系爭酒吧；裝潢時有
15 使用吸音棉，使用的區域是在包廂裡及室外隔間，但完工後
16 只有晚上在現場以人耳做測試，將大門關閉後在房子裡大聲
17 放音響，在門外聽是否有噪音外溢，但沒有到樓上或樓下觀
18 察有無噪音外溢的情形，這部分當時沒有以儀器做測試；我
19 跟音響廠商討論時，沒有特別提及如何針對低頻音響隔音等
20 語（見原審卷二第45頁至第46頁、第90頁至第91頁）；證人
21 李東展於原審證稱：我有為簡見有做系爭酒吧之裝潢；我當
22 時有使用岩棉、吸音棉等材料。隔音棉是安裝在隔間、牆壁
23 及後陽台的採光罩；窗戶部分是用矽酸鈣板釘起來做為壁
24 板，裡面裝40K的吸音棉；地板則沒有裝設吸音棉或吸音
25 墊；施工完畢後，只有如證人陳湘芹所說把大門關起來在裡
26 面放音樂，在外面聽聽看有無噪音外溢，當時我們認為效果
27 不錯，只有聽到一點點聲音，沒有感受到震動共鳴，但沒有
28 以儀器實施檢驗。至於吸音棉可以處理到多低頻的噪音，我
29 不清楚等語（見原審卷二第46頁至第47頁）。是依證人陳湘
30 芹、吳東展前開證述，簡見有雖有裝設隔音棉、吸音棉等隔
31 音器材，然僅有單純播放音樂，以人耳測試聲響情形，並未

01 採用專業儀器反覆進行聲響分貝量之檢測，亦未至系爭大樓
02 住戶居住樓層地點進行測試，更疏未慮及系爭酒吧實際經營
03 時可能招徠之眾多人流，以及人潮群聚下可能產生之共振效
04 果。且系爭酒吧之營業時點為深夜時分，為一般民眾夜間休
05 息時點，對於噪音聲響應較諸日間更為敏感。是自難以證人
06 陳湘芹、吳東展簡易之測試結果，逕認簡見有裝設之隔音設
07 施已達良好之隔音效果。

08 4. 至簡見有另主張報案紀錄單始終未認定有妨害安寧情事，甚
09 至將其餘無關情形指涉為妨害安寧，顯有誇大情形；另環保
10 局亦未檢測出音量有逾52分貝之情形等語。惟按噪音管制法
11 係屬行政法，其立法目的僅在維護國民健康及環境安寧，以
12 提高國民生活品質，此觀該法第1條之規定自明。中央主管
13 機關根據噪音管制法之授權而訂定之噪音管制標準，乃其依
14 土地使用現況、行政區域、地形地物、人口分布等因素，將
15 劃分噪音管制區及噪音管制標準，以促使產生噪音之業者進
16 行噪音污染源改善。然而債務之履行是否符合債務本旨，本
17 不以是否符合行政法規為唯一標準，而所謂債之本旨，應依
18 當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷。查翁月珀既為
19 避免簡見有經營系爭酒吧影響系爭大樓住戶之居家安寧，而
20 特別要求簡見有應設置完善之隔音設備，則簡見有是否有盡
21 到安寧維持義務，自應以是否有干擾到住戶之居家安寧為標
22 準，而非以是否已達噪音管制法之管制標準來判斷。從而，
23 簡見有2人以環保局未檢測出音量有逾管制標準52分貝情
24 形，已盡到安寧保持義務云云，自不足採。次查，依證人吳
25 清耀之上開證述，系爭酒吧確有因播放音樂、重低音震動地
26 板而滋擾住戶，屢屢報警處理及寄發存證信函限期改善，而
27 依高雄市政府警察局苓雅分局及函暨報案紀錄單、高雄市政
28 府環境保護局檢舉案件資料（見原審卷一第122頁至第182
29 頁、本院卷一第267頁至第272頁），系爭酒吧自107年8月9
30 日開始經營後，迭經他人向高雄市政府環境保護局檢舉該酒
31 吧有擴音器聲響、卡拉OK唱歌噪音等問題，並迭經報警檢舉

01 有音樂很大聲、唱歌音樂聲過大、唱歌喧嘩等妨害安寧情
02 事，其中依照環保局於107年8月14日凌晨12時1分至陳情人
03 住家進行量測，測得音量為50.2分貝，且向環境保護局、警
04 局檢舉達80餘次，檢舉者並非單一住戶，檢舉時間為長期而
05 連續，縱僅到場勸導或未予裁罰，仍可徵實有因簡見有開設
06 視聽娛樂設備經營卡拉OK，產生噪音滋擾或低頻震動之情
07 事，且確實已干擾到住戶之居家安寧，足認簡見有確有違反
08 系爭租約所定之安寧維持義務，而有未依債之本旨為給付之
09 情事。至員警表示現場查無不法情事，係針對系爭酒吧內有
10 無色情交易、開毒趴等犯罪情形為調查後所為之結果，並非
11 表示無噪音影響住戶安寧之情況，簡見有容有誤會。綜上，
12 簡見有此部分主張自難認可採。

13 5. 末查，系爭租約第14條約定：「甲乙丙各方遵守本契約各條
14 項約定，如有違背任何條件時，甲方（即翁月珀）得隨時解
15 約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」（見原
16 審審訴卷第25頁），是簡見有如有違反系爭租約之情事，翁
17 月珀自得依前開約定終止租約（上開約定雖係使用解約之字
18 眼，但揆諸兩造真意，應係指終止租約）。而簡見有違反安
19 寧維持義務乙節，業經本院論述如前，翁月珀自得依系爭租
20 約第14條約定終止系爭租約。是翁月珀於107年11月16日以
21 簡見有未改善噪音問題為由，以存證信函通知簡見有終止系
22 爭租約，要求簡見有應於107年11月30日前搬離、返還系爭
23 房屋，並經簡見有於107年11月16日收受上開存證信函等
24 情，有該存證信函暨送達回證附卷可參（見原審審訴字卷第
25 37頁至第38頁、原審卷一第190頁至第193頁），可認系爭租
26 約業於107年11月30日終止。

27 6. 簡見有雖另主張：系爭租約並無約定出租人有期前終止租約
28 之權利，且依其他約定事項第5點後段，更明訂翁月珀於3年
29 內不得提前解約等語。查，系爭租約第14條約定：「甲乙丙
30 各方遵守本契約各條項約定，如有違背任何條件時，甲方
31 （即翁月珀）得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲

01 方概不負責。」另於「其他約定事項」第5點則約定：「雙
02 方如要提前解約，必須提前參個月通知相對方。甲方三年內
03 不能提前解約。」（見原審審訴卷第25頁至第26頁）。至於
04 兩造為何於「其他約定事項」第5點限制出租人翁月珀於3年
05 內不得提前終止租約（上開約定雖係使用解約之字眼，但揆
06 諸兩造真意，應係指終止租約），業據證人即負責協助解
07 釋、磋商之仲介人員許文漢於本院證稱：屋主3年內不得提
08 前解約，是承租人提出來的，因為承租人裝潢且要經營，才
09 能夠攤提成本，所以才會加註這條，對屋主來講，如果是合
10 法持續經營房東也是樂意，但是前提也是承租人有合法經
11 營，在租約裡面第14條，有提到承租人要合法使用房子。如
12 果承租人違背租賃契約，出租人是可以解約，不受三年限制
13 等語（見本院卷一第297頁）。顯見該約定係因承租人要支
14 出高額費用進行裝潢，如因出租人短期即終止租約，將無從
15 攤提成本而增加經營風險。然兩造約定本條款之真意應係以
16 承租人並未違約或違法經營為前提，如認承租人違約或違法
17 經營，出租人亦不得提前終止租約，等同要求出租人要承擔
18 承租人違約或違法經營之風險，顯非事理之平，亦使出租人
19 承擔無法預測之風險，從而其他約定第5點有關提前終止租
20 約之限制，應不包括系爭租約第14條約定之情形。是簡見有
21 主張翁月珀於3年內不得提前終止租約云云，容有誤會，為
22 不足採。

23 (二)簡見有依債務不履行之規定請求翁月珀負損害賠償責任無理
24 由。

25 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
26 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
27 狀態。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
28 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第
29 423條、第227條第1項固有明文。惟所謂「合於約定之使
30 用、收益之狀態」，其意思表示合致之範圍，應就具體個
31 案，綜合締約過程、社會通念、契約風險之合理負擔，衡諸

01 當事人間共同主觀之認知加以判定，於確認出租人應為之給
02 付內容為何後，再據以認定出租人有無未依債之本旨給付之
03 不完全給付情事。又依民法第423條規定，出租人固負有
04 「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於
05 租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義
06 務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
07 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
08 能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台
09 上字第333號判決意旨可參）。

10 2.簡見有主張翁月珀未提供可經營系爭酒吧（視聽歌唱業）之
11 房屋予簡見有使用，且系爭房屋有打除樓地板情事，有不
12 完全給付之情事，為翁月珀所否認，即應由簡見有就上情負舉
13 證之責任。經查，證人即房仲鍾紘恩於原審證稱：我是承租
14 方簡見有、莊于霆的經紀人。是莊于霆打電話詢問系爭房屋
15 出租事宜，我透過許文漢告知翁月珀，租來的房子要作酒吧
16 使用，也要在那裡設立公司營業地址；我只有告知要作酒吧
17 使用；我不清楚莊于霆有無提及承租的房子須有特定使用執
18 照，我只知道酒吧必須在商業區經營，而系爭房屋的使用分
19 區是在商業區，所以應該沒有問題等語（見原審卷二第119
20 頁至第120頁背面）；於本院證稱：我們跟出租方說要做酒
21 吧放音樂及餐飲，但我不知道要做卡拉OK，承租方到簽約完
22 成後都沒有跟我說這件事等語（見本院卷一第363頁）。而
23 證人鍾紘恩既代表簡見有與翁月珀締結租約，就系爭租約磋
24 商過程及內容，自有一定理解，其與兩造亦無特別利害關
25 係，應無刻意偏袒其中一方為虛偽陳述之理，是其證述應可
26 採信。又證人許文漢證稱：簡見有2人透過鍾紘恩來與我接
27 洽；在雙方訂立租約以前，承租方曾經有要求出租方提出使
28 用分區證明，但我沒有印象他是否有特別提到系爭房屋必須
29 可供特定商業使用；使用分區證明是我協助屋主申請的，是
30 當初來委託系爭房屋出租就辦理的；在簽約以後，承租方為
31 了申請營業登記，所以要求要取得使用執照。就我所知承租

01 方在107年5月就辦妥營業登記。雙方在簽立租約以前，承租
02 方就已經有告知承租系爭房屋是要做LOUNG BAR使用，直到1
03 07年5月30日為止，承租方都沒有反應系爭房屋有不能做上
04 開行業使用的疑慮；承租方沒有告知翁月珀會在房屋內設置
05 卡拉OK等語（見原審卷二第131頁至第133頁）。參以莊于霆
06 自陳：我住在系爭房屋附近，知道原址是在經營泡沫紅茶
07 店、美式餐廳。看到招租布條後，我詢問仲介鍾紘恩，他很
08 明確告訴我那裡的使用分區是商三，可以做酒吧，也可以登
09 記為營利事業地址，後來有聯絡翁月珀討論詳情，翁月珀也
10 同意做酒吧使用，雙方才簽租約的等語（見原審卷第121
11 頁），足徵兩造於簽立系爭租約時，契約要點為系爭房屋使
12 用分區是否屬於商業區、得否進行營利事業使用，並未論及
13 是否設置卡拉OK等視聽設備、系爭房屋得否為視聽歌唱業使
14 用，簡見有亦未曾因使用用途事宜向翁月珀表示異議。次
15 查，簡見有於107年5月8日成立白飛網公司，設址登記於系
16 爭房屋以經營系爭酒吧。惟白飛網公司設立之初所營事業登
17 記項目為菸酒、飲料批發、零售業、餐館業等，並未包含視
18 聽歌唱業。嗣於107年10月16日始增設視聽歌唱業為經營事
19 業等節，有白飛網公司設立登記資料可佐（見審訴卷第27
20 頁、原審卷一第15頁），益可徵兩造於締約之時，並未約定
21 系爭房屋必須供作視聽歌唱業使用。是翁月珀交付僅須適於
22 商業登記，可供作為餐館業使用之房屋予簡見有，即屬合於
23 系爭租約之約定。至證人即系爭酒吧合夥人江玲如、鄭名志
24 雖於本院證稱：在承租系爭房屋前，有跟屋主說要做包廂，
25 唱卡拉OK等語（見本院卷一第303頁、第308頁），然證人江
26 玲如、鄭名志均非實際參與系爭租約討論及簽訂之人，且其
27 等對於簽訂系爭租約之情形及詳細條款亦均不清楚明瞭，所
28 為證詞又與前揭事證不符，亦無從據以認定翁月珀有承諾提
29 供可經營視聽歌唱業之房屋予簡見有使用，是尚難以其等證
30 詞為簡見有有利之認定。

31 3.系爭房屋雖因未經申請許可擅自變更為視聽歌唱業（B-1）

01 及打除樓板等，涉違反建築法第73條第2項規定，經高雄市政府工務局於107年10月9日函請建物使用人限期改善，即命
02 建物使用人應將建物恢復與原核准圖說及原核准用途相符，
03 或委託開業建築師辦理建築物變更使用執照等情，此有高雄
04 市政府工務局107年10月9日高市工務建字第10738436900號
05 函可稽（見本院卷一第337頁至第338頁）。然兩造於締約之
06 時，並未約定系爭房屋必須供作視聽歌唱業使用，已如前
07 述。又按建築物使用之變更符合下列一定規模以下之使用類
08 組變更者，得免辦理使用執照變更：地面第二層以下至地下
09 第一層以上(得含夾層)，面積未達300平方公尺住宅變更作
10 為餐廳，高雄市建築物免變更使用執照辦法第3條定有明
11 文。經查，系爭房屋為地面2層房屋，總面積為84.87平方公
12 尺，使用用途為公寓住宅等情，有系爭房屋使用執照、建物
13 查詢資料存卷可查（見原審審訴卷第31頁至第33頁、原審卷
14 三第177-1頁），是依首揭規定，系爭房屋無須變更使用執
15 照，即可作為餐廳業使用。次查，系爭房屋位於第三種特定
16 商業專用區內，翁月珀有交付系爭房屋使用執照予簡見有，
17 為兩造所不爭執（見原審卷三第187頁）。而簡見有係為辦
18 理營業登記要求取得使用執照，翁月珀亦有配合提供使用分
19 區證明予簡見有等情，並經證人許文漢證述明確（見原審卷
20 二第131頁至第133頁），且簡見有於107年7月7日開業後至
21 107年11月22日停業止，確實有於系爭房屋經營系爭酒吧營
22 利，有財政部高雄國稅局109年4月17日財高國稅苓銷字第10
23 92401648號函暨營業人銷售額與稅額申報書在卷為佐（見原
24 審卷一第56頁至第84頁），此復為簡見有所不否認，足見客
25 觀上系爭房屋於上開期間，簡見有均得有效利用並供系爭酒
26 吧為餐廳營業，堪認翁月珀業已提供符合約定用益之租賃物
27 予簡見有。縱高雄市政府工務局於107年10月9日有限期改善
28 打除樓地板之函文，亦僅係簡見有得請求翁月珀將建物恢復
29 與原核准圖說及原核准用途相符，或委託開業建築師辦理建
30 築物變更使用執照，簡見有仍得有效利用並供系爭酒吧為餐
31

01 廳營業，亦即不影響翁月珀已提供符合約定用益之租賃物予
02 簡見有經營餐廳。至簡見有嗣後增加視聽歌唱業為營業項
03 目，因而須配合行政法規辦理相關事宜，應非屬翁月珀之義
04 務。蓋簡見有所經營系爭酒吧，實際經營方式、營業態樣，
05 此僅為簡見有所得決定，而系爭酒吧究竟該當於行政法規上
06 之何一事業形態，應為簡見有於締結系爭租約前，本身所應
07 探知且須告知翁月珀者，以確認系爭房屋是否符合法令規
08 範，再由兩造據以決定是否締結租賃契約。況觀諸系爭租
09 約，兩造就系爭房屋之使用執照或類組等變更事宜並無特別
10 約定，簡見有誤認系爭酒吧之事業分類，亦不可歸責於翁月
11 珀，自不得於事後再藉此主張翁月珀未提供合於視聽歌唱業
12 之房屋使用。簡見有縱因此未達到其預期之用益效果，亦非
13 翁月珀未提供合於兩造約定之租賃物所致，是簡見有主張翁
14 月珀未提供適於視聽歌唱業之租賃物，應負不完全給付之賠
15 償責任，即難認有理。故簡見有依民法第227條規定，請求
16 翁月珀賠償裝潢費用損失及營業損失，自屬無據。

17 (三)簡見有依系爭租約請求翁月珀返還押租金有理由。

18 1. 按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係
19 消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已消滅，且
20 承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租
21 金，自為法之所許。惟押租金之主要目的在於擔保承租人履
22 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
23 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
24 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。

25 2. 經查，系爭租約系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，
26 交於甲方新台幣柒萬元正作為押租保證金，乙方如不繼續承
27 租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金」
28 (見原審審訴卷第23頁)。次查，系爭租約於107年11月30
29 日業已終止，經本院詳述如前，是兩造間之租賃關係既已消
30 滅，依前揭說明，翁月珀即有返還押租金予簡見有之義務，
31 翁月珀對於簡見有依系爭租約得請求返還押租金70,000元亦

01 不爭執（見本院卷一第157頁），故簡見有依系爭租約第5條
02 請求翁月珀返還押租金7萬元，即屬有據。又此部分已依系
03 爭租約之法律關係為勝訴判決，則簡見有另主張依不當得利
04 之法律關係請求部分，自毋庸再為審酌。

05 (四)翁月珀依序以水、電費、回復原狀費用、違約金債權對簡見
06 有之請求為抵銷，有無理由，分述如下：

07 1.水、電費部分：

08 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。又系爭租約第3、19條約定
10 系爭房屋水、電費由簡見有負擔（見審訴字卷第23、25
11 頁）。是於系爭租約存續期間（即至107年11月30日止），
12 簡見有本應負擔系爭房屋之水、電費，系爭租約終止後，簡
13 見有更無占用系爭房屋使用水電費之正當權源。簡見有於交
14 還系爭房屋鑰匙前，得進出系爭房屋進行裝潢設備拆遷、清
15 運、善後等作業，衡情於簡見有拆遷作業期間，自須使用系
16 爭房屋之水、電甚明，而有負擔其所使用水電費之必要。

17 (2)是以，依水電費單據、繳費憑證（見原審卷一第199頁至第2
18 04頁）核算，簡見有占用系爭房屋之電費共計15,044元、積
19 欠之水費共計3,103元，上開水電費用合計18,147元，既為
20 簡見有所應負擔者，卻由翁月珀代為支出、代負繳納義務，
21 簡見有自應返還18,147元之不當得利予翁月珀，此亦為簡見
22 有所不爭執（見本院卷一第157頁）。

23 (3)至其餘為高雄市○○區○○路000○○號0樓之0房屋之電
24 費單據部分（共15,691元，見原審卷一第201、202頁），要
25 與簡見有承租之系爭房屋有間，翁月珀復未提出其他證據證
26 明上開房屋電費為簡見有占用所產生，是翁月珀此部分主
27 張，自難認有理。

28 2.回復原狀費用部分：

29 (1)按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何
30 在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不
31 能拘泥文字致失真意。而所謂探求當事人之真意，如兩造就

01 其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟
02 目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使
03 該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在
04 內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正
05 義。是所謂「契約解釋方法」即法官對於契約應如何進行解
06 釋方式之標準，契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主
07 之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法
08 自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作
09 為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因
10 此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡
11 明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其
12 他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事
13 人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法
14 院於進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），應依文義解
15 釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷
16 史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約
17 之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，及兼
18 顧契約文義為綜合性之判斷（最高法院103年度台上字第713
19 號、104年度台上字第1150號判決意旨可參）。

20 (2)經查，系爭租約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，
21 乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，
22 乙方於交還房屋時自應負責回復原狀」（見原審審訴卷第24
23 頁）。是簡見有依約即負有於租賃關係解消，交還系爭房屋
24 時須回復原狀之義務。次查，系爭房屋於出租於簡見有時，
25 屋內僅有前手業者之簡易裝潢，並未有吧台、隔間等裝潢，
26 而簡見有遷離、點交系爭房屋時，留置上開吧台、隔間未拆
27 除，且將男廁原有之小便斗1個、馬桶1套，女廁原有之馬桶
28 1套及共用洗手台1座拆除移往新營業場所使用等情，有現場
29 照片存卷可考（見原審卷一第29頁至第32頁、第205頁至第2
30 13頁），並經證人陳湘芹證述明確（見原審卷二第89頁），
31 此復為簡見有所不爭執（見原審卷三第187頁至第188頁）。

01 則簡見有既未拆除前開吧台、隔間，亦未裝回其所拆除之洗
02 手間設備，洵堪認定簡見有未依約將系爭房屋回復原狀甚
03 明。簡見有雖主張系爭租約並未明定回復原狀之具體程度，
04 且系爭房屋前承租人遷出時，亦未將裝潢拆除，是系爭租約
05 所謂回復原狀，應依循先例而認為簡見有遷離時無須拆除既
06 有裝潢，僅須將雜物、垃圾清空即可等語。惟查，證人許文
07 漢證稱：系爭租約第9條中提及之回復原狀，雙方的共識是
08 日後承租人要搬走時，要通知出租人到場，依出租人的指示
09 來決定屋內的固定裝潢要拆到什麼程度。這件事是在雙方簽
10 租約時，由我逐條唸出並解釋租約內容給雙方確認，我當時
11 針對回復原狀的約定就是做此解釋等語（見原審卷二第132
12 頁）；於本院證稱：對於系爭租約第6條、第9條「回復原
13 狀」都有對兩造宣讀、解釋，解釋說搬走的話要去騰空，點
14 交雙方都要到，由屋主決定哪些裝潢要拆除、哪些裝潢要保
15 留等語（見本院卷一第296頁）。可徵兩造締約時就系爭租
16 約第9條之內容，業經證人許文漢磋商而達成共識，應依翁
17 月珀指示拆除屋內裝潢。證人鍾紘恩於本院雖證稱：當下沒
18 有提到回復到如何的原狀，當時有提到像承租方裝設的馬
19 桶，出租方是可以留下來的，另其他裝潢哪些要拆哪些不
20 拆，要由屋主跟承租人協商，至於意見不一致時，就回歸合
21 約的解釋等語（見本院卷一第360頁）。然系爭租約既係由
22 證人許文漢負責逐條宣讀、解釋及磋商，自應以其證述之內
23 容較為符合簽約時兩造之真意；況縱以證人鍾紘恩證述之內
24 容，兩造就是否拆除裝潢意見不一致時，回歸系爭租約條款
25 有關「回復原狀」之解釋，仍應回復至簡見有未裝潢前之狀
26 態，亦無從得出簡見有得無須拆除既有裝潢之結論。參以翁
27 月珀陳稱：我認為系爭房屋至少要清理到無隔間的程度等語
28 （見原審卷二第45頁），復無證據可證翁月珀同意簡見有得
29 免拆除屋內裝潢，則簡見有主張無須拆除既有裝潢等語，自
30 難採信。

31 (3)另參諸翁月珀與系爭房屋前承租人締結之租約第12條係將制

01 式契約文字所載「...應負責回復原狀」等字眼刪除，另經
02 修改註明為：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之
03 同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋
04 時生財器俱搬走，固定裝潢留下」（見原審卷三第167
05 頁），而系爭租約第9條則為制式契約內容文字，並未經兩
06 造修改，是兩者相較之下，足徵翁月珀與前承租人就交屋時
07 得留下固定裝潢之約定，係經特別磋商之結果。且簡見有為
08 經營系爭酒吧，實際會如何進行裝潢，此與前承租人經營之
09 美式餐廳裝潢又是否相當，均非翁月珀所能明確知悉者，自
10 難逕認兩造於簽立系爭租約時有合意援引翁月珀與前承租人
11 之前開約定，而認簡見有無須拆除屋內裝潢。從而，不論依
12 照證人許文漢或證人鍾紘恩之證詞，簡見有均需負有將系爭
13 房屋回復原狀之義務，因系爭房屋經過簡見有重新裝潢，則
14 簡見有至少應將其重新裝潢之吧檯、置物櫃、天花板及隔間
15 牆拆除，然簡見有並未為之，是其違反回復原狀之義務，至
16 為灼然。至簡見有新裝設之洗手間之馬桶等設備，依證人鍾
17 紘恩之證詞，翁月珀得主張將該等設備留下使用，然簡見有
18 卻將洗手間設備拆遷至新營業場所使用，衡諸常理，簡見有
19 亦應重新裝設相應之設備使之恢復正常使用效能，始能謂有
20 盡到回復原狀之義務。

21 (4)次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
22 求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。經查，簡見有負
23 有回復系爭房屋原狀之義務，業如前述，而兩造不爭執翁月
24 珀已於110年6、7月間自行將系爭房屋遺留之吧台、隔間拆
25 除，並將洗手間恢復原狀（見原審卷三第188頁），是簡見
26 有已無從履行回復原狀之義務而屬給付不能，依前揭規定，
27 翁月珀自得請求簡見有負賠償之責而給付回復系爭房屋原狀
28 之必要費用。又簡見有應負擔將系爭房屋回復至重新裝潢前
29 狀態之必要費用，亦即至少應將其重新裝潢之吧檯、置物
30 櫃、天花板及隔間牆拆除，且需重新裝設洗手間相關設備使
31 之恢復正常使用效能，始能謂有盡到回復原狀之義務，已如

01 前述，則簡見有主張其僅需負擔將隔間牆拆除之費用，不需
02 負擔拆除吧檯、置物櫃、天花板費用及重新裝設洗手間設備
03 之費用云云，自不足採。

04 (5)經鑑定結果，拆除簡見有遺留於系爭房屋之吧台、裝潢隔
05 間，回復至無隔間狀態所需必要費用為113,964元；安裝回
06 復小便斗1套之費用為8,780元（材料費2,487元、其他費用
07 6,293元）、座式馬桶1套之費用為12,105元（材料費10,505
08 元、其他費用1,600元，小數點以下四捨五入）、共用洗手
09 台1套之費用為3,200元（材料費1,990元、其他費用1,210
10 元），有社團法人高雄市建築師公會鑑定報告書（鑑定案
11 號：00000000）在卷足稽（見原審卷二第165頁至第202
12 頁），本院審酌上開鑑定報告係由專業建築師實地勘查，並
13 本於其專業，就鑑定經過為具體說明，亦詳載其作成判斷之
14 理由與根據，其鑑定結論亦無何邏輯推論上之謬誤或悖於科
15 學論理法則之情事，自屬可採。而系爭房屋為70年3月18日
16 建築完成，有建物查詢資料存卷可查（見原審卷三第117-1
17 頁）。又上開洗手間設備屬房屋之附屬設備，以行政院固定
18 資產耐用年數表之房屋其他附屬設備之耐用年數10年為基準
19 計算折舊，應屬適當。是系爭房屋自建築完成之日迄至簡見
20 有承租時即107年5月20日，已使用37年3月，已逾耐用年
21 限，應按殘值計算回復原狀所需必要費用，據此按平均法計
22 算小便斗之材料殘值為226元【計算方式：殘價＝取得成本÷
23 （耐用年數＋1）即 $2,487 \div (10+1) \doteq 226$ （小數點以下四捨五
24 入）】、座式馬桶之材料殘值為955元【計算方式：殘價＝
25 取得成本÷（耐用年數＋1）即 $10,505 \div (10+1) \doteq 955$ 】、公用洗
26 手台之材料殘值為181元【計算方式：殘價＝取得成本÷（耐
27 用年數＋1）即 $1,990 \div (10+1) \doteq 181$ （小數點以下四捨五
28 入）】。是安裝回復小便斗1套之必要費用為6,519元（折舊
29 後材料費226元＋其他費用6,293元）、座式馬桶1套之必要
30 費用為2,555元（折舊後材料費955＋其他費用1,600元）、
31 共用洗手台1套之必要費用為1,391元（折舊後材料費181元

01 +其他費用1,210元)。安裝回復洗手間設備總計13,020元
02 (計算式：男廁小便斗1套6,519元+馬桶2套【男女廁各1
03 套】5,110元【 $2,555 \times 2 = 5,110$ 】+共用洗手台1套1,391元
04 =13,020元)。再依前揭鑑定報告附件六之三(見原審卷二
05 第185頁)，加計10%其他費用1,302元、廢料清理及運什費
06 3,000元、12%管理費1,562元(小數點以下四捨五入)，總
07 計18,884元。是翁月珀共得請求簡見有給付回復原狀費用13
08 2,848元(計算式：回復至無隔間狀態費用113,964元+回復
09 洗手間設備18,884元=132,848元)。

10 3.違約金部分：

11 (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，
12 為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過
13 高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
14 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
15 利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。

16 (2)經查，系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲
17 方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交
18 還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還
19 房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷
20 讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方絕無異議」(見原審
21 審訴卷第24頁)。是簡見有於租賃關係解消時，應將系爭房
22 屋按原狀遷空返還，然系爭租約於107年11月30日經翁月珀
23 終止，遲至簡見有遷離、點交系爭房屋時，簡見有並未將系
24 爭房屋回復原狀，經本院詳述如前，是翁月珀自得依上開約
25 定請求簡見有給付違約金。簡見有雖主張其於108年2月13日
26 向翁月珀終止系爭租約，於108年2月19日交還系爭房屋鑰匙
27 時，已無事實上管領力，翁月珀得自由使用系爭房屋，簡見
28 有並無屆期不遷讓系爭房屋之違約情形等語。惟系爭租約業
29 於107年11月30日終止，縱認簡見有交還系爭房屋鑰匙時，
30 願由翁月珀自行處理留置之吧台、隔間，而拋棄對系爭房屋
31 之占有，然此僅為簡見有有無歸還系爭房屋予翁月珀之間

01 題。簡見有既未拆除吧台、隔間等裝潢，且未將洗手間復
02 原，要非「按照原狀遷空」交還予翁月珀，自不符合系爭租
03 約第6條之約定，是簡見有此部分主張，要難憑採。

04 (3)次查，翁月珀自行於110年6、7月間，拆除簡見有遺留之吧
05 台、隔間，回復屋內洗手間乙節，為兩造所不爭執（見原審
06 卷三第188頁）。是自系爭租約終止翌日即107年12月1日
07 起，遲至翁月珀回復原狀之前開期點，簡見有均處於違約之
08 狀態，而本件翁月珀僅請求自107年12月起至110年5月共30
09 個月之違約金，自無不可，是依系爭租約第6條約定計算之
10 違約金數額即為582萬元。惟翁月珀因簡見有遲延交屋所受
11 之損害無非是翁月珀未能即時使用、收益系爭房屋，以利儘
12 速另行招租之利益損失，此應相當於房屋租金額之損失；且
13 審酌簡見有於108年2月19日已交還系爭房屋鑰匙，由翁月珀
14 實際管領使用系爭房屋。翁月珀復未提出證據可證因簡見有
15 遲延交屋受有其他損害，故如苛以簡見有給付以租金額5倍
16 計算之違約金，容有過高，簡見有主張翁月珀請求之違約金
17 金額顯屬過高，應可憑採。是本院審酌社會經濟情形、簡見
18 有遲延交屋所生損害及翁月珀所受利益影響等情事，認違約
19 金應酌減至1,164,000元為宜。

20 4.綜上，簡見有雖得請求翁月珀返還之押租金7萬元，然翁月
21 珀亦得請求簡見有給付水、電費18,147元、回復原狀必要費
22 用132,848元及違約金1,164,000元。翁月珀應返還之押租金
23 7萬元，經以簡見有應給付之水、電費18,147元抵充後，剩
24 餘51,853元，復再以回復原狀必要費用132,848元中之51,85
25 3元抵充後，簡見有即無權再向翁月珀請求返還押租金。

26 (五)綜上所述，簡見有依系爭租約、民法第179條、227條規定，
27 請求翁月珀應給付簡見有2,678,166元，及自起訴狀繕本送
28 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
29 由，應予駁回。從而，原審駁回簡見有提起之本訴及假執行
30 之聲請，並無不合。簡見有就上開敗訴部分提起上訴，指摘
31 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 二、反訴部分

02 (一)翁月珀請求連帶給付1,164,000元之違約金有理由。

03 1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
04 務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。
05 又保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債
06 務，對於債權人各負全部給付之責任而言（最高法院45年度
07 台上字第1426號判決意旨可參）。

08 2.經查，翁月珀得請求簡見有給付1,164,000元之違約金，業
09 經本院論述在前，逾此範圍之請求，則難認有理。而莊于霆
10 為簡見有之系爭租約連帶保證人，有系爭租約可佐（見原審
11 審訴卷第23頁），是莊于霆自應與簡見有就系爭租約違約金
12 負同一清償責任，翁月珀自得對全體同時請求為全部給付，
13 是翁月珀請求簡見有2人應連帶給付1,164,000元之違約金，
14 自屬有據。

15 (二)簡見有依序以押租金債權、裝潢費用損失債權、營業損失債
16 權行使抵銷無理由。

17 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
19 前段固有明文。惟按債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為
20 必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即
21 無抵銷之可言。

22 2.經查，簡見有雖主張以押租金債權、裝潢費用損失債權、營
23 業損失債權對翁月珀之違約金債權行使抵銷，然簡見有對翁
24 月珀之押租金債權業經抵銷完畢，另無裝潢費用損失、營業
25 損失債權存在，經本院闡述在前，則簡見有自無從持之與翁
26 月珀之違約金債權為抵銷，是此部分抗辯，即無可採。

27 (三)綜上所述，翁月珀依系爭租約第6條約定及連帶保證之法律
28 關係，請求應連帶給付翁月珀1,164,000元，及自反訴起訴
29 狀繕本送達最後一位翌日即109年5月13日（兩造均同意以10
30 9年5月12日為反訴起訴狀繕本送達日，見原審卷一第116
31 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理

01 由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原
02 審就上開應准許部分，判令簡見有2人如數給付，並附條件
03 為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，簡見有2人上訴
04 意旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
05 應予駁回。至上開不應准許部分，其中原審判令簡見有2人
06 給付上開金額法定遲延利息逾自109年5月13日起算部分，尚
07 有未合。簡見有2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
08 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
09 示。另其他不應准許部分，即原審駁回翁月珀其餘請求部
10 分，核無不合。翁月珀上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
11 予廢棄，為無理由，應予駁回。

12 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 柒、據上論結，本件簡見有2人上訴一部有理由、一部無理由，
16 翁月珀之上訴無理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

18 民事第五庭

19 審判長法官 邱泰錄

20 法官 王 琮

21 法官 高瑞聰

22 以上正本證明與原本無異。

23 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
24 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
25 （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
26 具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
27 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

29 書記官 呂姿儀

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1：

01 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
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 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
04 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
05 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
06 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。