

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第127號

原告 李汶洽
訴訟代理人 呂昀叡律師
被告 康鈞陽
訴訟代理人 邱芬凌律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於中華民國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣376,786元，及自民國113年1月23日起迄清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由原告負擔百分之65，餘由被告負擔。
- 四、本判決主文第一項得假執行；惟被告如以新臺幣376,786元為原告預供擔保，得免假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：伊前向被告承租○○市○○路00號及屏東市○○路00號房屋1、2樓（下稱系爭房屋）擬經營夾娃娃機事業，兩造於112年3月6日簽立租賃契約（下稱系爭租約）並經公證，約定租賃期間自112年3月6日起至117年5月5日止，每月租金新臺幣（下同）20萬元，並已交付押租金40萬元。嗣原告因業務經營生波，經於同年8月底向被告提議後，兩造即合意於112年11月5日終止系爭租約。詎被告竟於同年9月14日又寄發存證信函要求原告提前遷出，伊出於無奈，僅得於同年10月3日遷出並返還系爭房屋與原告。而兩造既已終止系爭租約，被告依系爭租約及民法之規定，應給付伊下列金額：①依民法第179條規定、系爭租約第4條第2項約定，返還已給付之押租金40萬元；②依系爭租約第7條第4項約定，因被告未於2個月前預先通知終止系爭租賃契約，被告依約即應賠償伊2個月之租金額40萬元；③本件係被告臨時要求終止系爭租約，未遵守前述系爭租約所定2個月前通知約

01 定，並致伊未能保持對系爭房屋之使用收益狀態，須將娃娃
02 機臨時撤離及另覓可置放之場所，伊自112年10月1日至同年
03 月31日均無從於系爭房屋內運營，而受有營業利益損害計22
04 5,672元，被告自應依民法第227條第1項、第226條第1項規
05 定，負債務不履行之損害賠償責任，並如數給付上開金額；
06 ④依系爭租約第7條第8項約定，被告應給付伊因本件訟爭衍
07 生之律師費7萬元。上開①至④項金額合計為1,095,672元。
08 並聲明：(一)被告應給付原告1,095,672元，即自起訴狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
10 保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)本件係原告主動於112年8月28日以通訊軟體LINE通知其將結
13 束營業，經雙方討論後，伊即同意於2個月後之同年11月5日
14 終止系爭租約。然原告同時要求伊以40萬元押租金扣抵同年
15 9月、10月之租金，惟慮及租賃期間屆滿後，可能衍生清
16 理、修繕或積欠電費等損害，伊並不同意原告前揭請求，原
17 告為節省租金開銷，即自願於112年10月5日提前1個月終止
18 系爭租約，是本件既係兩造合意於前開時日終止系爭租約，
19 本件即係以新的合意替代系爭租約第7條第4項約定，被告自
20 無所謂「未」提前於2個月前通知終止系爭租約之違約情
21 事，原告主張被告賠償2個月租金40萬元，實非有理。

22 (二)又兩造前於112年9月6日至系爭房屋現場確認原告應拆除之
23 事項時，雙方已約定原告應將「屋內輕鋼架、隔間、櫃台均
24 拆除回復原狀，且應結清電費、將電號過戶返還與被告、交
25 還鐵捲門鑰匙、遷出營利事業登記」(下統稱原告遷離義務
26 事項)，並俟原告履行上開義務並與被告完成點交後，被告
27 始有返還押租金40萬元義務，乃原告迄今仍未履行上開義務
28 內容，則被告自無如數返還押租金之義務。

29 (三)又本件係原告主動提前於112年10月5日終止系爭租約，此終
30 止日期為兩造合意所訂，原告竟主張被告112年10月份未提
31 供系爭房屋供其使用，致其受有營業損失225,672元而要求

01 被告如數賠償，揆諸前揭說明，亦非有據。

02 (四)至就原告主張被告給付律師費用7萬元部分，系爭租約係約
03 定由敗訴之一方負擔，然訴訟程序甫開始，原告即要求被告
04 負擔該費用，顯無理由。

05 (五)退萬步言，因原告未依兩造前揭(二)之約定確實履行原告遷離
06 義務事項內容，致被告自112年10月5日起即無法出租系爭房
07 屋，為此受有每月20萬元之租金損害，又原告迄今已逾半年
08 以上仍未履行約定事項，原告自受有等同於使用系爭房屋租
09 金6個月合計120萬元之不當得利，被告自得請求原告如數給
10 付，且被告亦得依民法第227條第1項不完全給付規定，主張
11 原告給付被告120萬元之系爭房屋無從出租之損害，爰亦依
12 此金額向原告依民法第334條第1項前段規定，主張抵銷之。

13 (六)綜上，原告上開主張均無理由，求予駁回等語。並聲明：原
14 告之訴駁回。

15 三、經查，兩造於112年3月6日簽立系爭租約，雙方約定由原告
16 向被告承租系爭房屋，原告按月應給付被告租金20萬元，原
17 告於締約後已給付押租金40萬元與被告收執；原告於112年8
18 月底通知被告擬結束營業，雙方初始約定系爭租約於112年1
19 1月5日合意終止，嗣被告不同意原告以前揭金額押租金抵充
20 112年9、10月租金，原告遂通知被告同意於112年10月3日前
21 騰空返還系爭房屋；原告至遲於112年10月5日已無在系爭房
22 屋繼續營業並已遷出該址；被告前開主張之原告遷離義務事
23 項除遷出營利事業登記外，其餘迄未據原告履行等節，除為
24 兩造於本件審理中無爭執外，並有卷附系爭租約影本(本院
25 卷第23至29頁)、被告寄予原告催繳112年9月份租金之存證
26 信函影本(本院卷第31頁)、兩造112年8月28日起迄112年10
27 月12日LINE對話紀錄(本院卷第107至111頁)、兩造112年9月
28 6日討論騰空返還系爭房屋錄音檔及逐字稿(本院卷第115至1
29 35頁)、系爭房屋現狀照片(本院卷第137至149頁)等可稽，
30 上情首堪信為真。兩造分別主張如上，從而本件爭點應為：
31 (一)原告主張被告如數給付前開金額，是否有據？(二)被告得主

01 張抵銷之金額若干？

02 四、本院之判斷：

03 (一)就原告請求被告返還押租金40萬元部分：

04 原告主張已於112年10月3日騰空遷出系爭房屋，並系爭租約
05 已經終止，被告自應返還押租金40萬元等語；惟為被告否
06 認，辯稱原告迄未依約履行原告遷離義務事項，系爭房屋尚
07 待原告點交予被告，本件難認承租方即原告已經遷離，被告
08 自無返還押租金義務等語。經查：

09 1.兩造系爭租約第肆條「保證金」(按即押租金)係約定以：

10 「一、乙方(按即原告)應於本契約簽約時，應交付新台幣
11 肆拾萬元整支(之)保證金於甲方(按即被告)。二、於租
12 賃關係消滅乙方搬遷時，甲方應無息返還，但乙方積欠
13 租金，費用等債務或損害時，甲方得扣償之。如有不足
14 部分乙方同意補償甲方之損失。」等語(本院卷第27頁參
15 照)。輔參系爭租約第伍條(使用租賃物之限制)第三項兩
16 造係約定：「三、乙方就租賃物，為使用之便利或美觀而
17 增設、改造或裝飾，其費用由乙方自理，租期屆滿或中
18 途終止租約時，以現狀交返甲方，不得要求甲方補
19 償。」等語(本院卷第27頁參照)，第柒條(其他特約事項)
20 第五項係約定：「租賃屆滿或中途終止租約時，乙方應
21 即搬遷並將租賃房屋以現狀交返甲方，不得有任何要
22 求...」等語(本院卷第29頁參照)。依上可知，兩造就系
23 爭租約屆期或終止後關於系爭房屋之返還方式，雙方係約
24 明以系爭房屋「現狀」交返出租人即被告。從而如原告確
25 實已經遷離系爭房屋並以現狀交付事實上占有與被告，應
26 認已符系爭契約第肆條(保證金)第二項約定之「搬遷」要
27 件，被告即應無息返還40萬元與原告；被告主張原告未履
28 行「原告遷離義務事項」而拒絕返還押租金，是否有據，
29 已非無疑。

30 2.被告雖辯稱，原告迄今並未遷離系爭房屋，系爭房屋迄今
31 仍在原告占有中，自非已經遷離，原告即無從要求被告返

01 還押租金云云。然查，原告自112年10月3日起已遷離系爭
02 房屋而未繼續占有使用，系爭房屋鐵捲門鑰匙已於是日
03 後，輾轉交由被告委任之房仲即證人潘宗揚持有中，除據
04 證人潘宗揚於本院審理時證述其實外(本院卷第265頁審理
05 筆錄第25行以下參照)，此由兩造間112年10月3日LINE對
06 話紀錄(本院卷第111頁下方參照)及被告提出之系爭房屋
07 現況照片(本院卷第137至149頁)等均可知之。再原告亦於
08 112年10月2日辦理註銷原於系爭房屋經營之「有春實業
09 行」營業稅籍登記(財政部南區國稅局函文參照，本院卷
10 第201頁)，且於同年月11日親至台灣電力股份有限公司
11 (下稱台電公司)屏東區營業處辦理暫停全部用電(該處函
12 文參照，本院卷第205至206頁)，上情均足證，原告至少
13 已於112年10月5日前已騰空遷離系爭房屋而未再繼續占有
14 使用，此適與被告歷次答辯狀一再自陳：「雙方最終約明
15 於112年10月5日終止系爭租約」之情吻合(本院卷第81頁
16 下方至83頁上方；第85頁第五(-)該段之末；第89頁第八(-)
17 該段參照)，則被告辯稱系爭房屋現仍由原告占有使用
18 中，未交付事實上占有與被告，與事實顯然不符，殊非可
19 採。

20 3.被告另辯稱，兩造嗣於112年9月6日以後，有「原告遷離
21 義務事項」之約定，原告迄未依約履行，並與被告完成房
22 屋點交，被告自不負押租金返還義務云云(本院卷第160頁
23 審理筆錄第13至25行參照)。原告則否認上情，主張略
24 以，依系爭租約內容，伊本以現狀交付房屋予被告即可，
25 伊並無協助被告拆除內部裝潢義務，另其餘電表過戶、交
26 還鑰匙等細項，均係被告不願配合伊辦理，伊已經盡力聯
27 繫被告，實非可歸責與伊等語。茲就被告主張所謂「原告
28 遷離義務事項」內容分述如下：

29 ①拆除系爭房屋內輕鋼架、隔間、櫃台等回復原狀部分：①
30 查系爭租約已據兩造於112年10月5日合意終止業說明如
31 前，又依系爭契約第伍條第三項、第柒條第五項約定，原

01 告僅消於契約終止後，以「現狀」交還系爭房屋與原告，
02 已屬履行兩造系爭租約終止後騰空返還義務有如上述，則
03 被告辯稱原告有此拆除屋內輕鋼架、隔間、櫃台等回復原
04 狀義務，自應由被告負舉證之責。被告固以兩造間112年9
05 月6日現場對話錄音紀錄及譯文為憑(本院卷第115至135頁
06 參照；原告就此不否認真實性，本院卷第161頁審理筆錄
07 第26至29行、第168頁第17至22行參照)，主張曾獲原告應
08 允上情；惟經本院細繹前開譯文內容，通篇僅見被告本於
09 房東地位，片面指示房客即原告應拆除之範圍，未見原告
10 確實允諾承擔拆除之義務，則本件並無事後兩造之新約
11 定，足以替代系爭租約兩造原約定騰空返還內容之旨，被
12 告主張原告受此拘束而負拆除義務，係有誤會，難認可
13 採。②又本件縱認原告確於前揭112年9月6日會議中，已
14 應允擔負拆除屋內輕鋼架、隔間、櫃台等回復原狀義務，
15 嗣原告卻違約而未履行，惟至多僅生被告得就此拆除義務
16 之履行向原告主張求償爾，非謂被告得據以剋扣全額押租
17 金不返還。又依被告提出之系爭房屋113年2月4日現場照
18 片以觀(本院卷第137至149頁參照)，該等裝潢之拆除費
19 用，應不至超過押租金總額40萬元，如原告拒不依約履行
20 拆除義務，被告並無不可自行雇工拆除後另向原告求償代
21 墊之工資。乃被告於本件審理中捨此合宜、合理方式不
22 為，逕行剋扣全部金額押租金，忽略原告或得主張合法退
23 還其中部分之押租金，所辯即屬無據，亦難為其有利之認
24 定。

25 ②結清電費部分：此部分業據被告提出用電期間為112年9月
26 1日起迄同年10月31日止台電公司繳費憑證(本院卷第191
27 頁參照)，上載金額則為47,714元。參照本院前開認定，
28 系爭房屋於112年10月3日前仍為原告占有使用中，且依被
29 告提出之現場113年2月4日照片觀之(本院卷第137至149
30 頁)，系爭房屋迄仍無第三人據以營業、住宿等長期使用
31 跡象，並本件未據原告舉證說明上開金額電費確由其繳納

01 結清，則被告主張以押租金扣抵47,714元未結清之電費，
02 尚屬有據，應予准許。

03 ③將系爭房屋電號過戶返還與被告部分：依兩造間112年10
04 月7日LINE對話紀錄顯示(即被證物二，本院卷第111頁下
05 方參照)，係原告主動通知被告以：「哈囉請問你那邊目
06 前打算怎麼處理？是連電費跟電號過戶都不用了嗎？如
07 果是的話我直接請台電過去抄完表就請他斷電了嘞」等
08 語，惟未據被告就此有何回覆；而此LINE對話紀錄為被告
09 自己提出，自無剪輯、杜撰可能，復本件及至審理終結時
10 止，未據被告就此有何關於曾積極聯繫原告配合辦理電號
11 過戶之證據提出，堪信原告112年10月3日騰空遷離後，確
12 實有著手辦理系爭房屋電號過戶事宜，惟未獲被告置理。
13 又參照台電公司函覆本院依職權查詢案發時原告申請停止
14 供電過程，亦據該公司以113年7月9日屏東字第113135770
15 3號函文函覆本院以，原告確曾於113年10月11日至該公司
16 申辦系爭房屋「暫停全部用電」事宜(本院卷第205頁下方
17 參照)；衡情如本件係可以以單純辦理電號過戶方式結清
18 兩造間電費之權利義務，原告有何理由大費周章捨此不
19 為，寧申辦更為複雜之暫停用電程序以資自保？足見本件
20 原告主張案發時，確係被告怠於配合原告履行共同辦理電
21 號過戶事宜，為與事實吻合。被告訴訟代理人雖迭次具狀
22 本院強調，原告前揭申請事項，可證原告之惡意，其顯係
23 為刻意製造被告損失，才會去申辦暫停供電，本件僅消辦
24 理電號過戶已可維護被告權益云云(本院卷第223頁下方至
25 225頁、第257頁上方參照)。然本件雖數度經被告訴訟代
26 理人具狀，惟從未據其陳報有何被告曾積極配合原告辦理
27 電號過戶事宜佐證，僅一再具狀數落對造不是，未見被告
28 本身亦有怠於配合履行電號過戶協力義務之實，本院自無
29 從令原告就此向被告負擔遲延之責。被告據此辯稱，得毋
30 庸返還押租金云云，更與系爭租約之原約定意旨未符，難
31 能准許。

01 ④遷出營利事業登記部分：原告嗣已於112年10月2日註銷
02 「有春實業行」營業稅籍登記有如前述，被告就此亦無爭
03 執(本院卷第239頁審理筆錄第16行參照)，原告此部分義
04 務業已履行。

05 ⑤交還鐵捲門鑰匙部分：原告主張，伊於112年10月3日後，
06 因聯繫不上被告，即委請原告之仲介即證人鄒佳興代為轉
07 交乙情，除有原告提出之證人鄒佳興切結書影本1紙(本院
08 卷第155頁參照)可證外，亦據證人鄒佳興於本院審理時證
09 述略以：「當時因為原告說被告不收遙控器，伊簽立該切
10 結書後，就把遙控器鑰匙交給被告委任之仲介潘宗揚」等
11 語(本院卷第236頁下方至237頁上方參照)，核與證人潘宗
12 揚於本院審理時證述略以：「...後來隔了4、5天左右
13 鄒佳興打電話跟我說，他的承租方在公司想要歸還鑰匙，
14 有寫歸還鑰匙的切結，後來鄒佳興在上面簽名證明鑰匙有
15 歸還給鄒佳興，後來鄒佳興有把鑰匙交給我，只是我沒
16 有在切結書上面簽名，鑰匙現在還在我那邊，因為屋主
17 跟我說他不願意收這個鑰匙。」(本院卷第265頁下方至2
18 66頁上方參照)之情完全吻合，自堪信原告112年10月間確
19 實有要交還系爭鐵捲門遙控器鑰匙與被告，惟遭被告拒絕
20 收受。被告雖以系爭房屋尚未點交，自無收取鑰匙義務云
21 云；惟原告果否有違約而被告得否求償本屬另事，已說明
22 如前，自無從藉詞上情而又苛責原告未交還鑰匙，故而得
23 合法剋扣押租金不予返還，被告此部分辯解難認有據，亦
24 非可採。

25 ⑥小結：本件縱認原告確實有部分「原告遷離義務事項」未
26 履行，惟核其未履行之事由，或因被告未以協力義務輔助
27 完成之，或係被告本得另行求償，或以「扣抵部分押租金
28 額、退還剩餘部分金額」之方式處理，乃被告怠於積極為
29 之，亦有可歸責之處，即無從據此為由，拒絕返還押租
30 金。

31 4.綜上所述，本件原告依民法不當得利法律關係、系爭租約

01 第肆條第二項規定，請求被告返還押租金40萬元，尚屬有
02 據。被告主張以原告未結清之電費47,714元抵銷前開返還
03 義務，亦屬有據。從而本件原告主張被告應返還之押租金
04 金額，於352,286元【計算式：400,000－47,714＝352,28
05 6】金額範圍內為有理由，應予准許。

06 (二)就原告請求被告給付違約金即2個月租金額40萬元部分：

07 原告主張依系爭租約第柒條第四項約定，如欲終止系爭租
08 約，至遲應於2個月前通知對方，如有違約，即應賠償對方2
09 個月租金額40萬元，本件被告於112年9月14日忽寄發存證信
10 函通知伊於112年10月4日終止租約，自於前開規定有違，即
11 應賠償伊40萬元云云；惟為被告否認，辯稱，初始兩造係合
12 意於112年11月5日終止系爭租約，係原告不堪負擔112年10
13 月份之租金，雙方才合意改於112年10月5日終止系爭租約等
14 語。而查，被告固曾於112年9月14日以原證2(本院卷第31頁
15 參照)存證信函通知原告並催繳當月份租金，被告亦於該紙
16 信函中說明以：「本月之租金至今未繳，已超過一星期，依
17 契約視同立即解約」等語。惟細繹兩造系爭租約，雙方並無
18 租金逾期一星期未繳即視同解約之約定，且前開視同解約之
19 主張亦與民法規定未符，縱然被告上意為真，依契約，依民
20 法，均不生系爭租約立即解約之效力，原告據此主張如上，
21 與卷附事實及民法規定未符，是否已生系爭租約第柒條第四
22 項之違約情境，已生疑義。況按解釋意思表示，應探求當事
23 人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條明定。被
24 告嗣經原告於112年9月21日以LINE通知上情後，即於翌日(2
25 2日)迅即澄清以：「請李先生勿曲解我本意，上次於八月底
26 訊息中你已提出要終止合約提前二月份告知後我們雙方約定
27 契約結束時限為11.5日，我只是在催收9月份租金...」等語
28 (本院卷第109頁右側參照)，足見，被告前揭存證信函通知
29 意旨，目的在催繳原告逾期之租金，並加強其心理壓力，尚
30 非提前終止租約之真意。況依兩造112年9月6日現場對話錄
31 音譯文內容以觀(本院卷第115至135頁參照)，本件實係因被

01 告不同意原告以押租金抵充112年9、10月份租金後，原告為
02 節省開支，始生提前至112年10月5日前終止系爭租約之意，
03 並兩造就此有所合意，自不生原告主張之前揭違約事項。乃
04 原告刻意以112年9月21日LINE對話紀錄通知被告表示同意提
05 前解約，並據此主張被告前揭違約事由，主張亦非可取，且
06 不無違反誠信疑義，請求被告給付違約金40萬元，自無從准
07 許。

08 (三)就原告請求被告給付不能開店營業損失225,672元部分：

09 查本件係原告主動與被告就系爭租約終止日期合意訂定於11
10 2年10月5日，有如前述，從而本件即無所謂可歸責於被告事
11 由，致未能於112年10月1日至同年月31日提供系爭房屋與原
12 告作營業使用之實。原告主張被告有民法第227條第1項、第
13 226條第1項規定適用，而得向被告請求如上金額之營業損
14 失，亦嫌無據，無從准許。

15 (四)就原告請求被告給付律師費7萬元部分：

16 依系爭租約第柒條第八項約定：「因違反本書之約定而進行
17 訴訟時，所有費用(含律師費)由敗訴之壹方負擔。」而查，
18 本件原告起訴請求被告給付1,095,672元，扣除其中7萬元為
19 律師費主張，請求金額為1,025,672元，惟原告僅於352,286
20 元範圍內勝訴(勝訴比例約占百分之35)，則原告請求被告支
21 付原告勝訴部分比例之律師費，應認有據。又原告主張本件
22 支出之律師費為7萬元，經核，於通常委任律師辦理一個審
23 級民事訴訟案件收費標準，並無明顯過高情事，從而本件原
24 告請求被告支付律師費，於24,500元【計算式：70,000×3
25 5%=24,500】範圍內有理由，可與准許，逾此範圍之主
26 張，則無理由，不應准許。

27 (五)就被告主張原告有債務不履行及不當得利120萬元，並據以
28 抵銷原告本件主張部分：

29 1.被告主張，系爭房屋自112年10月5日兩造合意終止系爭租
30 約後迄今，原告迄未騰空返還系爭房屋之占用，致伊受有
31 不能使用系爭房屋之損害，參諸系爭租約約定之按月租金

01 為20萬元，則如以6個月占用期間計算，原告至少獲有等
02 同租金120萬元之不當得利，另亦因原告未依約履行騰空
03 返還系爭房屋之契約義務，被告亦得依據民法第227條第1
04 項、第226條第1項等規定，請求原告如數給付同等金額之
05 債務不履行損害賠償，爰依此主張依民法第334條第1項規
06 定，抵銷原告本件得向被告請求之金額等語。

07 2.然查，原告至遲已於112年10月3日遷出系爭房屋有如前
08 述，雙方亦係於112年10月5日合意終止系爭租約，且被告
09 於本件審理中未能舉證原告自112年10月5日起迄今，仍有
10 持續占用系爭房屋未返還之事實，再原告已經輾轉交還系
11 爭房屋大門遙控器鑰匙至被告委任之仲介潘宗揚處，係被
12 告自己不願領回該鑰匙亦說明如前，本件即無原告仍持續
13 占用系爭房屋而有獲取等同按月租金20萬元、持續已6個
14 月以上租金不當得利事實，被告辯稱原告獲有此不當得利
15 云云，與事實不符，即非可採。

16 3.被告固主張，原告未依約拆除系爭房屋內輕鋼架、隔間、
17 櫃台回復原狀，致被告無從續以出租系爭房屋收受租金，
18 被告已有6個月無法收租，且係可歸責於原告之債務不履
19 行，原告自負120萬元損害賠償義務等語。然查，依系爭
20 租約約定，原告僅需以「現狀」返還系爭房屋與被告，即
21 已依債之本旨提出給付，迭說明如前，從而本件並無原告
22 就騰空返還系爭房屋之占用有債務不履行情事。又縱認原
23 告確曾承諾拆除前揭屋內裝潢惟事後未履行，然被告亦非
24 不可逕行雇工拆除後，續與利用系爭房屋出租第三人收取
25 租金獲益，況本件被告自112年10月3日後進入系爭房屋為
26 事實上占有使用或管領並無任何困難，而依卷附資料或被
27 告本件舉證，亦無從為此節相反之認定，乃被告未能積極
28 管理系爭房屋於原告112年10月3日遷離後之階段，亦未能
29 舉證因而所受之確實損失金額，僅於本件寥寥泛稱原告應
30 就未能收取之租金額120萬元負責，忽略果有此金額之損
31 失，被告亦有可歸責之處，所請於理未合，實非有據，無

01 從准許。

02 4.小結：被告主張以原告尚積欠之120萬元不當得利或損害
03 賠償金額，抵銷本件被告應給付原告之前揭債務，並無理
04 由，不能准許。

05 五、綜上所述，原告依民法不當得利規定、系爭租約約定，請求
06 被告返還押租金及律師費，合計於376,786元【計算式：35
07 2,286+24,500=376,786】金額內為有理由，應予准許，原
08 告逾此金額之其他主張(含營業損失及違約金)，則無理由，
09 應予駁回。原告併請求被告給付前開金額自起訴狀繕本送達
10 翌日(即113年1月23日，本院卷第55頁送達證書參照)起迄清
11 償之日止，按年息百分之5計算之法定利息，亦有理由，同
12 應准許。又被告主張對原告有120萬元債權並與抵銷，則無
13 理由，不應准許。本件原告勝訴之部分，所命被告給付金額
14 未逾50萬元，本院應依職權宣告假執行(此部分原告假執行
15 之聲請，應無必要)；並依職權，酌定被告為原告預供相當
16 擔保金額後得免假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

19 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
20 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
21 決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

23 民事第三庭 法官 曾士哲

24 正本係照原本作成。

25 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
26 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

30 書記官 陳恩慈