

臺灣新竹地方法院民事判決

105年度重訴字第118號

原告

即反訴被告 順風生技有限公司

法定代理人 饒自強

訴訟代理人 李文傑律師

複代理人 李家豪律師

黎筱汶

被告

即反訴原告 蔡澤民

阮氏薔薇

上二人共同

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

余嘉勳律師

許育齊律師

龍其祥律師

複代理人 龍無垢

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年6月17日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告二人應共同給付原告新臺幣參佰捌拾肆萬零參佰肆拾捌元，及自民國一〇五年四月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、被告應將如附表一所示之支票返還予原告。

四、訴訟費用由被告共同負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾捌萬壹仟元為被告二人供擔保後，得假執行。但被告二人如以新臺幣參佰捌拾肆

01 萬零叁佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

05 事實及理由

06 甲、本訴部分

07 壹、程序方面

08 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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終
10 結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、7款分別定
11 有明文。查本件原告起訴時，原係聲明請求：「(一)被告應
12 共同給付原告新臺幣(下同)14,567,591元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 (二)被告應將起訴狀附表所示8紙支票返還原告。(三)
15 訟訟費用由被告負擔。(四)原告願供擔保，請准宣告假執
16 行。」；嗣後迭經變更，最終於民國109年7月17日以民事減
17 縮聲明狀將上開請求金額更正為11,983,831元，並因被告已
18 歸還其中之3張支票，乃將上開請求返還之支票更正為如附
19 表一所示之5紙。核原告所為訴之變更，應屬單純減縮應受
20 判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與上
21 開規定相符，自應准許。

22 貳、原告起訴主張：

23 一、原告係於104年5月6日向被告夫妻二人承租門牌號碼新竹縣
24 ○○市○○○路00號(下稱系爭建物)一樓前段及二樓全部
25 (下稱系爭租賃標的)，並簽訂「房/店屋租賃契約書」
26 (下稱系爭租約)。而原告於委任不動產仲介公司尋找承租
27 標的及與被告洽訂租約前，皆已言明租賃之建物係欲作為醫
28 美診所使用，因須申請開業執照，故須為合法建物等語，被
29 告對此表示沒問題，並稱待系爭建物增建完工後即會就增建
30 部分請領使用執照，屆時會提交予原告。原告因而向被告承
31 租系爭租賃標的，並斥資千萬餘元進行裝潢施工。

01 二、詎當受原告委託申請開業執照之浩瑋記帳及報稅代理業務人
02 事務所向被告索取相關文件，並至現場勘查後，發現系爭建
03 物1樓騎樓遭被告封閉，係屬違建；且因被告對系爭建物違
04 法增建2-5樓，致原告無法辦理變更使用執照，即將第一層
05 建物之使用用途由G3店鋪改為G3診所，進而無法申請設立為
06 醫美診所使用。原告因無法使用系爭租賃標的，受有莫大損
07 害，乃於104年12月18日發函請其補正，否則即終止租約，
08 惟未獲被告置理，是兩造間之租約已於104年12月25日終
09 止。

10 三、被告明知原告承租系爭租賃標的之目的，此經證人劉秀富、
11 洪豐賓到庭證述綦詳，是其依據民法第423條規定，負有提
12 供符合診所申請條件之建物即合法建物之出租人義務，惟被
13 告未交付合於約定使用、收益之租賃物，而有債務不履行情
14 事，原告自得依據同法第227條第1項、第226條第1項之規
15 定，請求被告賠償損害。再者，被告出租之系爭建物違反建
16 築法規，致原告無法申請設立醫美診所使用，因而受有無法
17 使用承租物之損害，係可歸責於被告之事由，原告得依不完
18 全給付、權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保之法律關係，請求被
19 告負賠償責任。此外，被告就標的物有不能給付之狀態，依
20 據民法第256條規定解除契約。

21 四、茲將原告所受損害羅列如下：

22 (一)仲介費8萬元。

23 (二)押租保證金51萬元：

24 三個月租額共51萬元【計算式：每月17萬元×3個月＝51萬
25 元】。

26 (三)租金598,400元：

27 104年10月1日至105年1月1日之支票已兌現，亦即原告已支
28 付4個月之租金，每月149,600元（每月租金17萬元，依稅法
29 先代扣10%所得及二代健保，實際支付149,600元），共計59
30 8,400元。

31 (四)水電瓦斯5,217元：

01 104年7月至10月份之水電瓦斯費為5,217元。

02 (五)外觀與商空設計42萬元：

03 原告法定代理人以相關企業「詠恆國際實業有限公司」（下
04 稱詠恆公司）簽發之支票，付款予國際智家整合設計有限公
05 司，費用為42萬元。原告對新竹市室內設計裝修商業同業公
06 會（下稱鑑定機關）所為此項鑑定金額無意見。

07 (六)劉佳政醫師掛牌費24萬元：

08 支付劉佳政醫師掛牌費。

09 (七)裝潢壁紙388,750元：

10 原告法代以相關企業詠恆公司簽發之支票，支付款項予億誠
11 室內裝潢行，費用為388,750元。原告對鑑定機關所為之此
12 項鑑定金額無意見。

13 (八)磁磚107,844元：

14 原告法代以相關企業詠恆公司簽發之支票，付款予辰世實業
15 有限公司，費用為107,844元。原告對鑑定機關所為之此項
16 鑑定金額無意見。

17 (九)全彩LED招牌92萬元：

18 原工程款為132萬元，原告法代係以相關企業詠恆公司簽發
19 之支票付款予承藝廣告實業有限公司。惟有部分招牌移置新
20 址診所使用，該部分價值約40萬元，扣除後原告仍受有92萬
21 元之損害。

22 (十)冷氣工程421,853元：

23 原工程款為771,853元，原告法代係以相關企業詠恆公司名
24 義匯款475,000元及簽發支票予永新冷凍空調有限公司。惟
25 全部室外機、3台室內機已移置新址診所使用，該部分價值3
26 5萬元，扣除後原告仍受有421,853元之損害。

27 (十一)泥作拆除工程771,845元：

- 28 1. 原告法代係以相關企業「凱淇國際實業有限公司」（下稱凱
29 淇公司）簽發之支票付款予名慶工程行。其中2樓層模板綁
30 鐵、灌漿為5萬元(未稅)；磁磚、砌磚等工程(含廁所地磚)
31 為508,900元(未稅)；拆除、清運為185,000元(含稅)，合計

01 771,845元。

- 02 2. 因鑑定報告僅就現況估算，與原告完成工項後之狀況不符，
03 故對此部分鑑定金額無意見，惟原告所受損害仍應以伊提出
04 之單據金額為依據。

05 (三)水電工程589,721元：

- 06 1. 原告法代係以相關企業凱淇公司簽發之支票付款。
07 2. 因鑑定報告僅就現況估算，與原告完成工項後之狀況不符，
08 故對此部分鑑定金額無意見，惟原告所受損害仍應以伊提出
09 之單據金額為依據。

10 (四)木作工程500萬元：

11 依據尚新裝潢工程行人員即證人高銀添之證詞，可知此項工
12 程款為500萬元，原告並已支付完畢，被告自應賠償之。

13 (五)人造石工程751,485元：

- 14 1. 原告法代係以相關企業詠恆公司、凱淇公司簽發之支票付款
15 予樺岑室內裝修有限公司。
16 2. 因鑑定報告僅就現況估算，與原告完成工項後之狀況不符，
17 故對此部分鑑定金額無意見，惟原告所受損害仍應以伊提出
18 之單據金額為依據。

19 (六)油漆工程28萬元：

20 原告已支付28萬元予油漆師傅即訴外人陳禧雄。另對此項之
21 鑑定金額無意見。

22 (七)弱電工程60,393元：

23 原工程款為158,393元，原告法代係以相關企業詠恆公司簽
24 發之支票付款予凱倫通信有限公司。惟依證人陳泰宏之證
25 詞，有部分器材已移置新址診所使用，該部分價值98,000
26 元，扣除後原告仍受有60,393元之損害。

27 (八)氣體工程53,000元：

28 原工程款為178,000元，惟依證人陳景郎之證詞，除無法拆
29 除之銅管外，其餘裝備均已移置新址診所使用。而無法拆除
30 之銅管價值為25,000元，加計拆除費2萬元、設備遷移費8,0
31 00元，被告仍應賠償原告53,000元。

01 (六)玻璃工程750,323元：

- 02 1. 包含白鐵工程228,400元、自動門工程68,000元、玻璃工程4
03 18,193元，合計750,323元（含稅）。
04 2. 對此部分鑑定金額無意見，惟原告所受損害仍應以伊提出之
05 單據金額為依據。

06 (七)手術燈、手術床35,000元：

07 原款項為339,000元，原告法代係以相關企業凱淇公司簽發
08 之支票付款予可大醫療儀器有限公司。惟已將醫療設備已移
09 置新址診所使用，為此支付搬移工資35,000元，被告應予賠
10 償。

11 五、又原告曾於104年9月18日預先簽發並交付8紙支票予被告，
12 以支付往後之租金，而兩造間之租約既經原告終止，被告已
13 無持有該等支票之法律上原因。然被告僅返還其中之3紙支
14 票，尚有如附表一所示之5紙支票未還，原告自得請求被告
15 返還之。

16 六、綜上，爰依民法不完全給付、權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔
17 保、民法第256條等規定，提起本件訴訟，請求擇一為裁
18 判。並聲明：（一）被告應共同給付原告11,983,831元，及
19 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
20 之利息。（二）被告應將附表一所示5紙支票返還原告。
21 （三）訴訟費用由被告負擔。（四）原告願供擔保，請准宣
22 告假執行。

23 參、被告則以：

24 一、兩造並未於契約中就系爭租賃標的為醫美診所使用之特約，
25 是原告以此為由主張解除契約，應屬無效。退步言之，縱認
26 兩造就租賃目的作有約定，惟系爭租賃標的無法申請醫美診
27 所之開業執照，亦非可歸責於被告。蓋本件係因原告擅自變
28 更系爭租賃標的樓梯位置，致使用執照圖與檢附申請診所開
29 業之平面圖有出入，始無法通過審查，非因系爭建物有違章
30 建築之故。且依新竹縣政府之回函內容，可知在系爭建物開
31 立診所，毋需變更使用執照，遑論原告申請開立診所部分即

01 一樓店鋪61.33平方公尺、二樓住宅134.06平方公尺，均為
02 合法建築，與系爭建物其他部分是否違建無關。

03 二、再退而言之，縱使系爭租約有目的不達，而可歸責被告，惟
04 原告所寄發予被告之催告存證信函，除未敘明其所需申請醫
05 美診所之相關文件為何外，亦僅給予短短三日之時間，顯非
06 屬合理之相當期間，故該催告應屬不合法。況且，原告亦未
07 另對被告為解除契約之意思表示，是系爭契約未經原告解除
08 之事實，實屬當然。

09 三、承上，系爭租約既未經原告合法解除，而其之後不再支付租
10 金及禁止被告兌現租金支票，顯違反契約第3條：「租金每
11 個月十七萬元正，乙方不得藉任何理由拖延或拒納，且不得
12 由保證金中抵扣作為租金。」約定。被告已於106年6月12
13 日，依據契約第17條約定：「甲乙兩各方遵守本契約各條項
14 之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，
15 因此乙方所受之損失甲方概不負責。」，以訴狀表示解除租
16 約，是兩造間之租約業經被告解除，被告並不負任何損害賠
17 償責任。

18 四、再且，依據申請診所執照之審查程序，業者應先完成第一階
19 段書面審查，再開始進行裝潢，待完工後展開第二階段現場
20 消防履勘。然而，原告竟違反常規，於第一階前之104年5月
21 開始施工裝潢，嗣於同年11月19日始向新竹縣政府衛生局申
22 請設立「順風美醫診所」，此應為原告為爭取時效以提高經
23 營實益所為之取巧方式。倘原告遵循上開法定流程，即不會
24 受到裝潢之損失，亦即系爭建物是否違建，與原告所受之裝
25 潢費損害間，欠缺相當因果關係。是原告請求賠償，自屬無
26 理。

27 五、茲就原告主張之損害項目及金額，答辯如下：

28 (一)仲介費部分：

29 依據司法院（83）廳民一字第22562號意見，可知契約無
30 效，或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求報酬。是本件
31 不問係由何方終止契約，均應向仲介業者請求返還報酬。

01 (二)押租保證金部分：

02 縱使原告合法解約，依據系爭租約第21條約定，原告亦僅能
03 請求返還1個月之押租金。

04 (三)租金部分：

05 本件係原告違約，其尚應給付租金至105年6月22日被告終止
06 租約止，被告自無賠償之義務。

07 (四)水電瓦斯部分：

08 此部分係由原告使用，自應由原告負擔之。

09 (五)外觀與商空設計部分：

10 否認原告有支出該項費用，蓋付款人及定作人為凱淇公司，
11 而非原告。

12 (六)劉佳政醫師掛牌費部分：

13 原告以借牌方式從事醫美業務，已觸犯醫師法第28條規定，
14 故無所謂醫師掛牌費之損害。

15 (七)裝潢壁紙部分：

16 裝潢壁紙已因附合而由被告取得壁紙所有權，然原告於拆除
17 裝潢時故意毀壞，自不得請求該項支出。況本工項之付款人
18 及定作人為詠恆公司。

19 (八)磁磚部分：

20 本工項之付款人及定作人為詠恆公司，並非原告。又鑑定價
21 格高於實際支出，自應以實際支出為準，始符損害賠償之
22 旨。

23 (九)全彩LED招牌部分：

24 本工項之付款人及定作人為詠恆公司，並非原告。其中130
25 萬元係新店裝修費用，僅2萬元拆除費用。

26 (十)冷氣工程部分：

27 本工項之付款人及定作人為詠恆公司，並非原告。且設備已
28 移置新址使用。

29 (ㄱ)泥作拆除工程部分：

30 本工項之付款人及定作人為凱淇公司，並非原告。原告加計
31 拆除費用，卻未將拆除後之殘餘價值算入。

01 (三)水電工程部分：

02 本工項之付款人及定作人為凱淇公司，並非原告。且設備已
03 移置新址使用。

04 (三)木作工程部分：

05 本工項之付款人及定作人為凱淇公司、詠恆公司，並非原
06 告。又除可拆除之櫃體外，其他裝潢已因附合於不動產而由
07 被告取得所有權，然原告將全部木作裝潢破壞殆盡，自不得
08 請求本項支出即拆除費用。

09 (四)人造石工程部分：

10 原告將人造石檯面拆除並移置他處使用，卻請求全部支出，
11 並無理由。

12 (五)油漆工程部分：

13 鑑定價格高於實際支出，自應以實際支出為準，始符損害賠
14 償之旨。

15 (六)弱電工程部分：

16 弱電工程於安裝完成即屬不動產之重要成分，然原告故意將
17 價格不高之插座、開關等零件拆除，致電線頭長度不足，而
18 需重新拉線或改以明線方式安裝，造成被告嚴重損害。

19 (七)氣體工程部分：

20 對於鑑定金額無意見，惟此部分請求應扣除拆除並移置他處
21 使用之設備價值。

22 (八)玻璃工程部分：

23 對於鑑定金額無意見，惟此部分請求應扣除拆除並移置他處
24 使用之設備價值。

25 (九)手術燈、手術床部分：

26 以鑑定金額為準。

27 六、綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：（一）

28 原告之訴駁回；（二）訴訟費用由被告負擔；（三）如受不
29 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 肆、得心證之理由：

31 一、查原告主張其曾就系爭租賃標的，與被告二人簽訂系爭租

01 約，被告表示系爭建物為合法建築，並同意待增建部分完工
02 後，會提交增建部分之使用執照予原告，惟被告出租予原告
03 之1樓騎樓為違建，且因被告違法增建2-5樓，致原告無法辦
04 理變更使用執照以申請設立醫美診所使用，原告因而受有損
05 害，應由被告賠償等情，業據其提出系爭租約、現場照片、
06 主管機關函文等件為證，而被告等固不否認兩造有簽訂系爭
07 租約之事實，惟仍以前詞置辯。是本件所應審究者為：
08 （一）兩造有無約定將系爭租賃標的作為醫美診所使用？
09 （二）被告有無違反民法第423條之規定，並經原告合法終
10 止系爭租約？（三）原告請求被告賠償損害，有無理由？若
11 有，其數額應為何？原告即反訴被告於反訴抗辯以前開債權
12 予以抵銷，是否有理？（四）原告請求被告返還如附表一所
13 示之支票，應否准許？茲論述如下。

14 二、兩造有無約定將系爭租賃標的作為醫美診所使用？

15 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
17 限，民事訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己
18 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
19 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
20 證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所
21 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
22 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最
23 高法院19年度上字第2345號判例、99年度台上字第483號
24 判決要旨參照）。

25 （二）經查，檢視兩造簽訂之系爭租約內容，就租賃標的部分固
26 僅記載原告所承租之範圍即「一樓前段及二樓全部」，而
27 未載明租賃用途，惟查：

28 1. 會計師事務所員工即證人戴沛琦曾於本院審理時，到庭具
29 結證述：「（原告公司是否有請你們事務所代辦申請醫美
30 診所？情形？）是。醫美診所要跟衛生局請執業執照，最
31 主要需要合法建物，當時原告法代打電話給我的時候，說

01 要委託我幫他辦理執照，我跟他說要證件如使照、竣工圖
02 等，原告法代說要跟房東拿，後來我有仲介劉先生幫我聯
03 絡房東，後來劉先生有給我房東的電話，後來我跟房東直
04 接聯絡，我跟房東聯絡說要房屋的使照，房東有給我之後，
05 我說還有竣工圖，屋主說沒有留，我說不行一定要有，
06 要請屋主跟我去工務局去要竣工圖的原始資料才能送
07 件，然後房東太太就有陪我去工務局請竣工圖，我就先去
08 衛生局給衛生局人員看完之後，因為使照只有前面合法
09 的部分，衛生局人員表示要使用的空間只有這樣嗎？我說
10 我們承租的部分還有後面，衛生局問我是否要邊辦邊補件，
11 使照是G3店舖，衛生局人員說G3店舖要變更為G3診所，這
12 是工務局那邊的，只能先幫我送，工務局那邊會要我們補
13 件，他說一般來說要請建築師做變更。後來我有打電話給
14 房東先生，問他說後面的使照，因為原告法代說房東會提
15 供給我們，我就問房東後面是否有使照，房東先生就跟我
16 說沒有，房東沒有多說什麼就說我沒有。（房東跟你說沒
17 有後面建物的使照以後，是否還有做什麼事？）我有聯絡
18 原告法代，後面沒有使照我沒辦法繼續辦，後來就是原告
19 法代說房東說答應要給我，負責幫我申請後面的部分。
20 （當你找房東拿使用執照、竣工圖時，房東是否知道你拿
21 文件是要申請醫美診所的執照？）我有告知他我們要辦診
22 所，一定要這些文件。（當時房東有無什麼表示？）沒有，
23 只有說怎麼這麼麻煩。」等語（見卷一第135-137
24 頁）。可知證人戴沛琦係證述其於受原告委託代辦申請醫
25 美診所執業執照事宜時，曾獲原告告知被告會提供系爭建
26 物之使用執照及竣工圖，且被告會負責申請系爭建物後面
27 之使用執照等。嗣當證人戴沛琦向被告要求提供上開文
28 件，並告知該等文件之用途時，被告非但未有驚訝或反對
29 之行為，雖表示麻煩，惟仍配合提供使用執照及至工務局
30 申請竣工圖之原始資料；對於證人戴沛琦索要系爭建物後
31 面之使用執照，亦未積極否認其提供義務。是由被告上開

01 反應，足證原告主張其於與被告洽訂租約前，即已言明租
02 賃之建物係作為醫美診所使用，須為合法建物，被告了解
03 並承諾提供建物增建部分之使用執照等情，應認非虛。

04 2. 再者，系爭租約之房屋仲介即證人劉秀富亦曾到庭證稱：

05 「（當時原告方面有沒有跟被告方說明租賃做何用？）
06 有，原告法代有給我名片，有明確跟我說明要做醫美診作
07 用，當下去看房子的時候就有說。我帶原告法代看房屋
08 時，我是有聽到原告法代說要做醫美診所，但被告有沒有
09 聽到我不知道…。（原告法代是否有提到開診所或開公
10 司嗎？）醫美診所是確定…。（接受委託尋找房屋以後，
11 是否知道原告法代找房屋就是要開醫美診所？）知道。
12 （在帶看房屋時，原告法代當場有講說他要開醫美診所，
13 請問原告法代再說這話時，是私下跟你講還是公開的
14 講？）原告法代一開始就有跟我講，應該是公開有講，我
15 有聽到我知道，但被告有沒有聽到我就知道了。（臺中
16 同業是否有明確跟你說原告法代找房子是要開醫美診
17 所？）有。（是否是承租完後，我請專人帶小姐承辦合法
18 執照的事務所來找你要相關資料？）我的印象是要我去傳
19 達這個訊息，原告法代有打電話給我，但我訊息的內容不
20 記得了。」等語（見卷一第126-131頁）。亦即證人劉秀
21 富證述原告於委託其代找不動產租賃標的時，確有言明建
22 物之用途係要作為醫美診所使用。另證人洪豐賓則係結
23 稱：「（簽約過程？）…簽約當時我最主要的功能是要確
24 定建築物是否可以作為醫美用，我有跟屋主及其太太、仲
25 介公司請教，系爭房屋是否為合法建築物，一定要是合法
26 的建築物才能設立，因為這已經是竹北的第六家店了，所
27 以我們很清楚整個流程。後來屋主跟仲介公司都有跟我
28 說，因為他們拿出來的所有權狀是舊的，只有到二樓，我
29 有請問屋主跟仲介公司，簽約時房子已經到六樓且還在施
30 工中，是否有新的使用執照，他們說他們現在在聲請，說
31 聲請完之後會給我們讓我們辦理營利事業登記證。就是因

01 為這樣我們就等，因為原告公司要趕快裝潢，所以原告法
02 代就直接簽契約跟他租賃。（當時原告法代有跟被告屋主
03 說租房子是做何用嗎？）有，有說要做順風醫美用。（是
04 否有提到開醫美診所需要被告配合的事項為何？）就是一
05 定要合法建築物。」等語（見卷一第132頁），亦即證實
06 原告法代於簽約時，確有告知承租系爭租賃標的之用途，
07 且提及需為合法建物，經被告表示已就增建部分申請新的
08 使用執照，並承諾核發後當即提供，原告始與之簽訂系爭
09 租約等語。本院審酌原告為經營醫美中心之業者，先前已
10 有設立多家醫美診所之經驗，對於設立醫美診所之地點需
11 為合法建物乙節知之甚詳，此觀證人戴沛琦係證述：伊於
12 受委任時，原告有說明要合法的建物當診所等語即明（見
13 卷一第137頁）；且原告於委託仲介公司代尋租賃標的
14 時，亦明確告知租賃用途，復特別委託具有代書資格之證
15 人洪豐賓到場協助確認系爭建物是否為合法建物，則衡情
16 其於簽訂系爭租約前，應會與房東確認建物之合法性，足
17 認證人洪豐賓上開所述內容應為真正，否則原告應無與被
18 告簽訂系爭租約之可能。況且，依據原告提出系爭建物裝
19 潢後之外觀照片，已有「順風醫美診所」之廣告招牌（見
20 調解卷第12-13頁），居住在系爭建物之被告，豈有不知
21 原告承租系爭租賃標的係作為醫美診所使用之理？

22 （三）從而，兩造於簽訂系爭租約時，有約定將系爭租賃標的作
23 為醫美診所使用之事實，堪予認定。

24 三、被告有無違反民法第423條之規定，並經原告合法終止系爭
25 租約？

26 （一）按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
27 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
28 狀態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租
29 人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使
30 用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃
31 物受有妨害或妨害之虞時，不問其是否係可歸責於出租人

之事由，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務（最高法院86年度台上字第3490號判決意旨參照）。又租賃契約固不以雙方約定租賃物供特定用途為必要，然若契約當事人雙方已約定租賃物係供作特定之用途時，則該約定即成為租賃契約內容之一部分。又此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務。

（二）經查，兩造於簽訂系爭租約時，既有約定將系爭租賃標的作為醫美診所使用，已如前述，則被告即負有提供可供原告作為醫美診所使用之租賃建物條件之義務。而查：

1. 本院曾就設立醫美診所之條件乙節，函詢新竹縣政府衛生局，經該局以105年7月25日新縣衛醫字第1050007499號函覆略以：「…二、依據醫療法第15條規定，醫療機構之開業，應向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請核准登記，經發給開業執照，始得為之…。三、另依醫療法施行細則第7條第1項規定，醫療機構依本法第十五條規定申請開業，應填具申請書，並檢附下列文件：（一）建築物使用執照。…（四）醫療機構平面簡圖。…五、依據衛生福利部（前行政院衛生署）96年6月13日衛署醫字第0960018817號函，有關診所設立之疑義，略以『說明二、查診所之設立，依『醫療機構設置標準』附表六診所設置標準表規定，其設置應符合各項人員、設施標準外，其建築物之構造應符合建築法有關規定，並具適當之消防設備及安全設施。…』。」等語（見卷一第98-99頁），可知申請醫美診所之開業執照，除需檢附建築物使用執照、醫療機構平面簡圖外，且該建築物構造應符合建築相關法規，即須為合法建物。關於建物需為合法建築乙項，乃為被告簽約時所了解，並承諾事後將提供建物增建部分之使用執照予原告。

2. 細觀新竹縣政府建設局核發之（85）建都字第797號建築使用執照，可知系爭建物之合法建築原為騎樓70.10m²、第1層61.33m²、第2層134.06m²（見卷一第75頁）。被告

阮氏薔薇固曾申請增建，並經新竹縣政府於102年5月21日核發（102）府建字第325號建造執照，增建範圍包括騎樓 16.43m^2 、地上1層 23.26m^2 、地上2層 39.29m^2 、地上3層 161.94m^2 、地上4層 172.36m^2 、地上5層 164.23m^2 （見卷一第89頁），惟因建築物起造人逾期未報開工，經新竹縣政府以103年4月9日府工建字第1030051740號函，將上開建造執照已依法失其效力，未經核准不得擅自建築，並應立即停工補辦手續等節函知起造人（見卷一第153頁）。新竹縣政府嗣又依竹北市公所之查報，陸續以103年6月6日府工使字第1030006507號函（見卷一第85-86頁）、103年11月11日府工使字第1030128027號函（見卷一第81-82頁）請違建人即被告阮氏薔薇補行申請建築執照並立即停止施工，惟被告阮氏薔薇逾期未申請執照，本案建築物涉及違章建築部分即遭新竹縣政府列管，有新竹縣政府105年7月13日府工使字第1050094098號函、105年9月2日府工使字第1050137082號函說明在卷可稽（見卷一第79、150-151頁）。由此可知，被告等於104年5月6日與原告簽訂系爭租約時，即明知系爭建物之增建部分已遭新竹縣政府列管為違章建築。

3. 承上，關於系爭建物之違章建築範圍，經新竹縣政府以105年9月2日府工使字第1050137082號函認定：「…（二）…上開（102）府建字第325號建造執照內建築物建築要項各層面積合計 577.51 平方公尺；因建造執照業已失其效力，屬違章建築。（三）另本案建築物一層騎樓予以封閉（增建）部分，其面積 70.10 平方公尺，屬違章建築。（四）又本案原（102）府建字第325號建造執照內，申請增建停車空間（ $4.98 \times 4.67 + 13.46 \times 4.67 = 86.11$ 平方公尺，共增建6層 $86.11 \times 6 = 516.66$ 平方公尺）、法定騎樓退縮地（ $3.6 \times 13.46 = 48.46$ 平方公尺，增建6層 $48.46 \times 6 = 290.76$ ）、增建法定騎樓（ $5.52 \times 3.6 = 19.87$ 平方公尺，增建5層 $19.87 \times 5 = 99.35$ 平方公尺）等擅自增建樓層部分

（附件三），屬違章建築。（五）綜上，本案違建面積共約：577.51 + 70.10 + 516.66 + 290.76 + 99.35 = 1554.38 平方公尺。」（見卷一第151頁）。亦即系爭建物除（85）建都字第797號使用執照所載第1層61.33m²、第2層134.06m²為合法建築外，其餘部分均為違章建築。申言之，系爭建物除3至6樓增建部分屬違建外，且連原告承租之系爭租賃標的一樓騎樓即如謄本所示騎樓面積70.10平方公尺部分（見卷一第46頁），因遭被告封閉，亦屬違章建築，此部分亦有系爭建物之施工照片可得為證（見卷一第94頁）。

4. 然而，被告於與原告簽訂系爭租約後，並未就上開違章建築部分積極取得使用執照，致原告持原核准之使用執照申請設立醫美診所時，遭主管機關認定原核准之使用執照圖說與申請所檢附之平面圖有出入，因而未通過審查，有新竹縣政府衛生局104年12月24日新縣衛醫字第1040015573號函、105年5月25日新縣衛醫字第1050005355號函、105年7月7日新縣衛醫字第1050007046號函檢送之申請設立資料等附卷足參（見調解卷第35頁、第282頁背面；見卷一第62-78頁），準此推認，原核准之使用執照圖說與檢附之平面圖發生出入之原因，有部分因素應係違章建築所導致。退步言之，縱認否准之原因係因其他原因所致，惟當時係處於第一階段書面審查，一旦進入第二階段即主管機關至現場履勘，亦會發現系爭建物有違建情形，仍舊無法取得開業執照。

5. 再者，檢閱新竹縣政府105年7月13日府工使字第1050094098號函，載明：「…四、經查（85）建都字第797號使用執照所載上一層用途為店鋪、面積為61.33平方公尺，其擬變更為診所用途，本案建築物為同一使用類組使用項目間之更動，無涉建築法第73條第2項前段所稱『變更使用類組』情事，自無庸申請變更使用執照；另地上二層用途為住宅、面積為134.06平方公尺，其擬變更為診所用途係

符合『新竹縣建築物一定規模以下之使用類組變更免辦理變更使用執照辦法』規定，得免辦理變更使用執照，惟該建築物如涉有『建築行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更』或室內裝修行為，則應分別依變更使用類組及變更使用辦法、建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。」等語（見卷一第80頁），亦即系爭建物地上一層61.33平方公尺、地上二層134.06平方公尺部分免辦理變更使用執照，惟涉及建築行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更，抑或室內裝修，仍應依相關規定辦理。另被告就系爭建物所為之違法增建行為，業已違反「新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則」第二點第一項第（六）、（十）款規定，須先拆除完成後恢復原狀，始得變更使用執照，此經新竹縣政府以105年9月2日府工使字第1050137082號函覆綦詳（見卷一第151頁）。然而，被告並未拆除系爭建物違建部分，自無法變更使用執照，足認原告主張其無法在系爭租賃標的設立醫美診所之原因，乃因系爭建物有違章建築等語，亦認非虛。

6. 從而，被告未提供合於約定使用、收益之租賃物，有違反民法第423條規定之事實，堪予認定。

（三）按民法第423條所稱「合於約定使用、收益之狀態」，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘租賃物不具該主觀認知約定使用、收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適用民法第256條規定終止租約（最高法院103年度台上字第2122號判決參照）。經查：

1. 被告雖已依系爭租約提供系爭租賃標的予原告，然系爭建物並非完全為合法建物，原告欲申請開業執照難獲許可，堪認被告所提供之系爭租賃標的無法供原告作為醫美診所使用，與兩造約定之債之本旨有違，難以供原告做合於系

01 爭租約約定之使用、收益，則原告主張止契約，即屬有
02 理。

03 2. 又原告於承租系爭租賃標的後，曾委託房屋仲介及代辦業
04 者多次向被告索要提供合法文件，此經證人劉秀富、戴沛
05 琦證述明確（見卷一第131頁、135-136頁），嗣因被告遲
06 未提出，乃以104年12月18日新竹英明街第907號存證信函
07 催告被告應於文到3日後提出（見調解卷第36-17頁），然
08 被告仍未提出，故系爭租約已於被告104年12月21日收受
09 該份存證信函（見調解卷第38頁正反面）後之3日即104年
10 12月25日，由原告合法終止。

11 3. 至原告雖主張被告就系爭租賃標的有不能給付之狀態，依
12 據民法第256條之規定解除契約云云，然租賃契約一經合
13 法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示使之
14 消滅（最高法院51年台上字第2829判例要旨參照）。準
15 此，系爭租約性質上為繼續性契約，且已合法成立、進入
16 履行階段，為避免法律關係趨於複雜，應認原告請求解除
17 系爭租約，不應准許。

18 （四）從而，系爭租賃標的有不合於約定使用收益狀態，即違反
19 民法第423條規定，且經原告合法終止，兩造間之系爭租
20 約已於104年12月25日終止等事實，堪予認定。

21 四、原告請求被告賠償損害，有無理由？若有，其數額應為何？
22 原告即反訴被告於反訴抗辯以前開債權予以抵銷，是否有
23 理？

24 （一）按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
25 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸
26 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
27 害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。查
28 被告未能提供系爭建物增建部分之使用執照，使系爭租賃
29 標的得供原告申請設立醫美診所之用，被告違反民法第42
30 3條之義務，有不完全給付之債務不履行情形，業經本院
31 審述如前，則依前揭法律規定，被告對原告之損害應負賠

01 償責任。

02 (二) 茲就原告請求之項目及金額，析述如下：

03 1.仲介費部分：

04 按損害賠償之債，仍以有損害之發生及有責任原因之事
05 實，二者之間，並有相當因果關係為成立要件。如不合於
06 前開成立要件，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院
07 48年度台上字第481號判例意旨參照）。原告主張其有支
08 付房屋仲介費8萬元乙情，固據提出統一發票、匯款回條
09 等件為證（見調解卷第42頁），然仲介費用係原告基於與
10 仲介人間之居間契約支付予仲介人之報酬，不論居間人有
11 無違反調查義務而得否取得居間報酬，均與被告無關，亦
12 非終止租約所生之損害。是以，原告此部分請求，並非有
13 據，不應准許。

14 2.押租保證金部分：

15 原告主張其有交付三期之押租保證金共51萬元予被告乙
16 情，業據提出支票為證（見調解卷第43頁），而被告雖不
17 否認有收受上開押租保證金之事實，惟否認有返還義務，
18 並辯稱縱需返還亦應扣除1個月之押租金云云。然而，兩
19 造間之系爭租約，係因可歸責被告之事由而經原告終止，
20 與租約所定因一方欲於租賃期間提前解約，而需賠償另一
21 方一個月之租金作為違約金情形迥異，自毋庸扣除。是
22 以，原告請求被告返還押租保證金共51萬元，為有理由，
23 應予准許。

24 3.租金部分：

25 按租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租
26 人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關
27 係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使
28 用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，依民法第
29 441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使
30 用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支
31 付租金之義務（最高法院99年台上字第526號、96年台上

字第1692號判決內容酌參）。準此，被告從未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，而致原告自始不能達租賃之目的，揆諸前揭說明，原告自無給付租金之義務。是以，原告請求被告賠償104年10月1日至105年1月1日期間已支付之租金598,400元，亦屬有理而應准許。

4.水電瓦斯部分：

原告主張被告應賠償104年7月至10月份之水電瓦斯費5,217元云云，固據其提出匯款回條為憑（見調解卷第44頁）。惟兩造間之系爭租約係於104年12月25日始經終止，原告仍應自行負擔終止前之水電瓦斯費。是以，原告此項請求，不予准許。

5.外觀與商空設計部分：

(1)原告主張其為裝修系爭租賃標的，已支出外觀與商空設計費42萬元乙情，業據其提出以相關企業即詠恆公司簽發之支票、請款單、統一發票等件為證（見調解卷第70頁正反面），堪信屬實。

(2)本院審酌原告裝修系爭租賃標的之用途，係為作為醫美診所使用，且租賃之面積寬廣，衡情確有委請專人對外觀及內部空間進行設計規劃之需求；加以原告請求之金額，亦未逾越鑑定機關所鑑定之合理費用624,000元，有鑑定機關108年6月10日竹市室設裝生字第6號補充鑑定說明在卷存查（見卷三第163頁），自應准許。

6.劉佳政醫師掛牌費部分：

細觀原告提出之匯款回條（見調解卷第71頁），可知原告係分別於104年12月21日、105年1月20日、106年2月22日各匯款8萬元予訴外人劉佳政，而斯時原告向主管機關提出在系爭租賃標的設立醫美診所之申請，尚未通過審查，原告甚至於104年12月18日寄發催告及終止租約意思表示之存證信函予被告，系爭租約並於104年12月25日終止，難認原告有支出此部分費用之必要。是以，原告此部分請求，難認為終止租約所生之損害，不應准許。

01 7.裝潢壁紙部分：

02 (1)原告主張其有支出裝潢壁紙共388,750元乙情，雖據其提
03 出支票、統一發票各2紙為憑（見調解卷第45頁正反面），惟上開統一發票之品名欄位並非均記載為壁紙，則
04 原告是否確有為此一項目支出388,750元之事實，已非無
05 疑。
06

07 (2)本院曾就原告此項請求，囑託鑑定機關進行鑑定，經其就
08 現場施工狀況，認1、2樓之合理支出分別為如鑑定報告附
09 表13之88,872元及147,450元，有鑑定報告在卷可考（見
10 卷一第198頁），則原告請求之此項費用，自應以鑑定結
11 果為準。是以，原告所得請求被告賠償之裝潢壁紙費用，
12 應為236,322元。

13 8.磁磚部分：

14 (1)原告主張其有支出磁磚費共107,844元乙情，業據其提出
15 客戶應收帳單、支票、統一發票為等為證（見卷第46頁正
16 反面），堪信屬實。

17 (2)本院審酌磁磚為房屋裝修常見之材料，且原告請求之金
18 額，亦未逾越鑑定機關所鑑定之合理費用318,800元（見
19 卷一第197頁、卷二第206頁），足認原告主張之金額應屬
20 合理。是以，原告請求被告賠償磁磚107,844元，即應准
21 許。

22 9.全彩LED招牌部分：

23 (1)原告主張此項工程費加計拆遷搬移費共為132萬元，扣除
24 移置新址使用之設備價值40萬元後，仍受有92萬元損害等
25 情，業據其提出簽約單、請款單、支票、統一發票等件為
26 憑（見調解卷第47-49頁），應堪信原告確有支出費用之
27 事實。

28 (2)惟關於原告可得請求之合理費用，審酌承攬製作招牌之業
29 者負責人即證人鄭喬菱係到庭證稱：向原告收取製作招牌
30 之費用為130萬元，包含LED、立體字，外觀有白鐵及閃
31 燈；嗣因原告要求拆卸、搬移至他處組裝，故有另外收取

搬遷費15,000元及安裝費5,000元。又拆卸至新址組裝之物品有不到20組之LED燈珠、白鐵造型外觀設備、全彩LED等，價值約3、40萬元等語（見卷三第31-34頁）。應認原告請求之費用132萬元，應扣除已移置他處使用之設備價值（含稅）（見調解卷第47頁），即白鐵箱製作130,725元【計算式： $124,500 \times 1.05 = 130,725$ 元】、全彩LED63,000元【計算式： $6 \text{萬元} \times 1.05 = 63,000$ 元】、以15組按比例計算之LED燈珠99,893元【計算式： $(1,167,000 \text{元} \div 184 \text{組}) \times 15 \text{組} = 95,136 \text{元}$ ， $95,136 \text{元} \times 1.05 = 99,893 \text{元}$ 】，扣除後為1,026,382元。是以，原告請求被告賠償92萬元，並未逾越上開範圍，自應准許。

10.冷氣工程部分：

(1)原告主張其有支出冷氣工程費共771,853元，扣除移置新址使用之設備價值35萬元後，仍受有421,853元損害等情，業據其提出報價單、統一發票、匯款回條、支票等件為證（見調解卷第50-52頁反面），且經證人王朝玄到庭供述：當初為原告施作分離式冷氣約十餘台，含稅總價為771,853元，包含冷氣設備、材料、工資等。於裝設完畢後又協助原告拆卸分離式設備即冷氣內機、外機、出風口，重新組裝至新址之室外機全部、室內機3台，價值約35萬元。其餘風管、線材、冷媒銅管、其他室內機等均未移至新址使用等語詳實（見卷三第35-38頁），應認原告確實受有421,853元之損害。是以，原告此項請求，應屬合理，而應准許。

(2)至鑑定機關就冷氣管線工程所為之鑑定結果，因其僅就風管項目進行鑑定，未及於其他，自無法作為原告所受損害之依據。

11.泥作拆除工程部分：

原告主張其為2樓層模板綁鐵、灌漿支出5萬元；磁磚、砌磚等工程(含廁所地磚)支出508,900元；拆除、清運花費185,000元，合計771,845元等情，雖據其提出估價單、統

一發票、支票等件為證（見調解卷第53-55頁反面），惟此部分項目，經鑑定機關鑑定合理之費用為如鑑定報告附表7項次1至15共607,028元、附表8共7萬元所示（見卷一第192-193頁），合計為677,028元，自應以鑑定機關之鑑定為準。是以，原告請求被告賠償泥作拆除工程費771,845元，在677,028元之範圍內為有理由，應予准許。

12.水電工程部分：

原告主張其為水電工程（含拉線、衛浴設備、燈具）共支出589,721元等情，雖據其提出估價單、統一發票、支票等件為證（見調解卷第56-59頁）。惟此部分項目，經鑑定機關鑑定合理之費用為如補充鑑定報告附表1共135,800元（見卷二第142頁）、鑑定報告附表7項次24共41,600元（見卷一第192頁）、附表9共283,350元【計算式：226,600元+52,050元+4,700元=283,350元】（見卷一第194頁、卷二第204頁、卷三第438頁）、附表9-1共88,050元（見卷二第205頁）、附表15共0元（見卷一第201頁），合計為548,800元，自應以鑑定機關之鑑定為準。是以，原告請求被告賠償水電工程費589,721元，在548,800元之範圍內為有理由，應予准許。

13.木作工程、人造石工程部分：

(1)原告主張其分別為木作工程、人造石工分別支出500萬元及751,485元等情，雖據其提出估價單、統一發票、支票等件為證（見調解卷第63-67頁反面、60-61頁）。惟審酌木作工程並未全部施作完畢，此經為原告施作此工程之人即證人高銀添到庭證述詳實（見卷三第249頁），且人造石檯面係與木作矮櫃相結合，則原告所得請求之此部分費用，即應以鑑定人依現況所為之鑑定結果為準。

(2)又此等項目，經鑑定機關鑑定合理之費用為如鑑定報告附表1共752,070元（見卷一第181頁）、附表三共1,337,615元【計算式：1,135,030元（即297,600元+429,600元+287,830元+12萬元）+98,235元（即47,775元+2,940元

+18,000元+13,320元+1,440元+13,320元+1,440元)
+104,350元=1,337,615元】（見卷一第183-184頁、卷二第143頁、卷三第447、477頁）、附表四共2,014,505元
【計算式：1,571,240元（即429,890元+523,370元+141,300元+476,680元）+443,265（即227,500元+196,545元+19,220元）=2,014,505元】（見卷一第185-188頁、卷二第144頁），合計4,104,190元。是以，原告請求被告賠償木作工程、人造石工程費用，在4,104,190元之範圍內為有理由，應予准許。

14.油漆工程部分：

原告主張其為油漆工程共支出28萬元乙情，業據其提出估價單、支票、匯款回條等件為證（見調解卷第68-69頁反面），且經鑑定機關鑑定合理之費用為如鑑定報告附表14共302,912元（見卷○000-000頁）。是原告請求被告賠償28萬元，尚屬合理，應予准許。

15.弱電工程部分：

原告主張其有支出弱電工程費共158,393元，扣除移置新址使用之設備價值98,000元後，仍受有60,393元損害等情，業據其提出報價單、統一發票、匯款回條、支票等件為證（見調解卷第73-74頁反面），且經證人陳泰宏到庭供述：當初為原告施作弱電工程，工包含電話工程、網路工程、廣播、門禁、投影機裝設等，工程款約158,000餘元已收訖。嗣又協助原告拆卸諸如錄影主機、攝影機、投影機之吊架、電話系統主裝置、掛機、門口機等器材至新址使用，價值約98,000元。其餘線材類則未拆除等語詳實（見卷三第252-253頁），應認原告確實仍受有60,393元之損害。是以，原告此項請求，應屬合理，而應准許。

16.氣體工程部分：

原告主張其有支出氣體工程費共178,000元，除無法拆除之銅管外，其餘設備均已移置新址使用，是被告應賠償銅管價值25,000元、拆除費2萬元及設備遷移費8,000元，合

計53,000元等情，業據其提出報價單、匯款回條等件為證（見調解卷第75頁正反面），且經證人陳景郎證實明確（見卷三第39-40頁）。是原告此部分請求應屬合理，應予准許。

17.玻璃工程部分：

原告主張其為玻璃工程（含白鐵工程、自動門工程、玻璃工程）共支出750,323元等情，業據其提出請款單為證（見調解卷第76頁正反面）。惟此部分項目，經鑑定機關鑑定合理之費用為如鑑定報告附表5共145,132元【計算式：127,304元+17,828=145,132元】（見卷一第189頁、卷二第145頁）、附表6共164,080元【計算式：50,080元+114,000=164,080元】（見卷一第190頁、卷二第146頁）、附表13共406,380元（見卷一第198頁），合計為715,592元，自應以鑑定機關之鑑定為準。是以，原告請求被告賠償玻璃工程費750,323元，在715,592元之範圍內為有理由，應予准許。

18.手術燈、手術床部分：

原告主張其為將手術燈、手術床等設備移置新址使用，而支付搬移工資35,000元乙情，業據其提出簽收單為證（見卷四第127頁），且經證人高銀添到庭證述確有協助搬移醫療床、美容床、手術床、蒸汽桌等設備等語明確（見卷三第248頁），足認原告確有支出此項費用之事實。是以，原告請求被告賠償此部分支出35,000元，即屬有據，而應准許。

（三）綜上，原告所受之損害項目及金額分別為押租保證金51萬元、租金598,400元、外觀與商空設計42萬元、裝潢壁紙236,322元、磁磚107,844元、全彩LED招牌92萬元、冷氣工程421,853元、泥作拆除工程677,028元、水電工程548,800元、木作工程及人造石工程4,104,190元、油漆工程28萬元、弱電工程60,393元、氣體工程53,000元、玻璃工程715,592元、手術燈及手術床搬遷費35,000元，合計9,688,4

01 22元。

02 (四) 再按，損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減
03 輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文；
04 此項基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅視為抗辯之一
05 種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，法院對於賠償金
06 額減至何程度，抑為完全免除，雖有裁量之自由，但應斟酌
07 雙方原因力之強弱與過失之輕重以定之，此有最高法院
08 96年台上字第2902號判決要旨可供參照。查本件損害之發
09 生，固為被告未能交付合於約定使用、收益之租賃物所
10 致，惟原告於簽訂系爭租約之際，明知系爭建物未完整取
11 得合法之使用執照，卻未待被告補辦申請取得增建部分之
12 使用執照，抑或迨至其向主管機關申請設立診所而通過第
13 一階段建築物書面審查後，再進行裝修事宜，反係搶快先
14 為裝潢，足認其就損害之發生或擴大，亦與有過失。本院
15 斟酌兩造之過失程度，認原告與被告應各負擔50%、50%之
16 過失責任。則依此計算，原告得請求被告賠償之金額為4,
17 844,211元【計算式:9,688,422元×50%=4,844,211元】。

18 (五) 末按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
19 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應
20 以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初
21 得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本
22 文、第335條第1項分別定有明文。又抵銷應以意思表示向
23 他方為之，其性質為形成權之一種，為抵銷時既不需相對
24 人之協助，亦無經法院裁判之必要（最高法院47年台上字
25 第355號判例參照）。查本件反訴原告對反訴被告有1,00
26 3,863元之債權（詳後述反訴），是反訴被告對反訴原告
27 負有債務；而原告對被告有4,844,211元之債權存在，業
28 如上述，是被告對原告負有債務，故其雙方所負之債務均
29 已適於抵銷之情狀，而抵銷係以意思表示向他方為之，其
30 性質為形成權，為抵銷時無待相對人協助之情，則反訴被
31 告主張抵銷，自應准許。兩造間之債務經抵銷後，尚不足

3,840,348 元，故原告對被告之債權，尚餘3,840,348 元。

五、原告請求被告返還如附表一所示之支票，應否准許？

查本件係因被告未提供合於約定使用狀態之租賃物，致原告自始不能達租賃之目的，系爭合約業經原告合法終止，原告無給付租金之義務等情，業據本院析述如前，是原告為支付租金而交付予被告之支票，被告已無持有之法律上原因，自應予以返還。故而，原告請求被告返還如附表一所示之支票，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依據民法第227條第1項、第226條第1項之法律關係，提起本件訴訟，請求被告還如附表一所示之支票，併請求被告給付3,840,348 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即105年4月2日）起至清償之日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無理，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項、第79條，判決如主文。

乙、反訴部分：

壹、程序方面

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，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者，不得提起，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連

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主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標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。查本件反訴原告主張反訴被告於系爭租約解除後，就系爭租賃標的有回復原狀之義務，乃依據民事訴訟法規定提起反訴，其反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許，先此敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、7款分別定有明文。查本件反訴原告提起反訴時，原係聲明請求：「(一)反訴被告應給付反訴原告4,685,000元，及自105年6月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟費用由反訴被告負擔。(四)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。」；嗣以綜合言詞辯論意旨(三)狀將上開請求金額更正為10,390,400元，及請求自該狀送達反訴被告之翌日即110年3月10日起算之遲延利息。核反訴原告所為訴之變更，應屬單純擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙反訴被告之防禦及訴訟之終結，亦與上開規定相符，應予准許。

貳、反訴原告主張：

一、反訴被告於申請設立醫美診所未果後，即遷移放置在系爭租賃標的內之設備，同時破壞無法取走之裝潢，甚至移走原設置於屋外之變電設備，務伊受有損害。反訴被告違反系爭租約第9、12條所定之交還房屋時回復原狀之義務，茲將回復原狀之項目及金額，羅列於下：

(一) 現場拆除清運/水電拆除復原工程

- 01 1.1F木作裝潢拆除94,000元
- 02 2.2F木作裝潢拆除256,000元
- 03 3.1、2F廢棄物清運9萬元
- 04 4.原浴室泥作拆除清運現場36,200元
- 05 5.現場樓梯拆除15,000元
- 06 6.1、2F地坪拆除/清運1221,200元
- 07 7.吊車18,000元
- 08 8.拆除既有廣告\招牌2萬元
- 09 9.1、2F電力既設拆除/復原工程基本燈具332,500元

10 (二) 泥作復原工程

- 11 1.廁所部分
- 12 (1)2F浴廁砌磚工程14,040元
- 13 (2)1F浴廁砌磚工程14,040元
- 14 (3)1F浴廁砌磚工程14,040元
- 15 (4)1、2F泥作打粗底55,575元
- 16 (5)1、2F泥作防水6,000元
- 17 (6)1、2F浴室貼磚55,575元
- 18 (7)水泥砂磚搬運工資25,000元
- 19 (8)門坎安裝0元
- 20 (9)塑鋼門安裝13,500元
- 21 2.樓梯部分
- 22 (1)樓梯植筋綁鐵15,600元
- 23 (2)樓梯板模工程47,500元
- 24 (3)樓梯灌漿工程9,000元
- 25 (4)樓梯打底粉光8,100元
- 26 (5)樓梯石英磚(填縫)58,200元
- 27 (6)樓梯南洋檳木扶手28,560元
- 28 (7)搬運/雜項工資15,000元
- 29 3.室內砌磚部分
- 30 (1)樓梯玄關砌磚工程14,850元
- 31 (2)打粗底/粉光35,640元

01 (3)鋁窗安裝（1F）6,500元

02 (4)硫化銅鋼門安裝12,000元

03 (5)鋁窗安裝（2F）13,000元

04 4.外牆/其他部分

05 (1)外牆二丁掛破損拆除孔洞修補85,000元

06 (2)1F原牆/天花刷漆17,160元

07 (3)2F原牆/天花刷漆116,200元

08 (4)1F、2F原牆拆除後批土7,250元

09 5.地坪/其他部分

10 (1)地坪打除部分貼磚5,400元

11 (2)現場拆除後泥作孔洞修補4,500元

12 (3)現場鐵捲門復原修復45,000元

13 (4)衛浴設備45,000元

14 （三）綜上，經參酌鑑定證人之證詞後，各項回復原狀請求之總
15 額應為1,770,130元，反訴原告願將請求之金額減縮為1,6
16 91,920元。

17 二、再者，反訴原告就系爭租約無債務不履行情事，抑或債務不
18 履行非可歸責反訴原告蔡澤民，是反訴被告未合法解除兩造
19 間之系爭租約，反訴被告仍應繼續給付租金至反訴原告106
20 年6月12日解除契約止。申言之，反訴原告得向反訴被告請
21 求給付105年2月1日起至106年6月12日止之租金共2,453,440
22 元【計算式：149,600元×16.4月＝2,453,440元】。

23 三、又系爭租約雖經反訴原告於106年6月12日解除，惟因反訴被
24 告未履行回復原狀義務，致系爭租賃標的無法立即出租；況
25 依系爭租約，反訴原告蔡澤民本得預期收受租金利益至113
26 年9月30日。惟反訴原告已於108年8月1日將租賃物出租予第
27 三人，故此部分損失應扣除108年8月1日至113年9月30日期
28 間第三人支付予反訴原告之金額5,168,000元，亦即反訴原
29 告得請求反訴被告賠償7,936,960元【計算式：149,600元×8
30 7.6月＝13,104,960元；13,104,960元－5,168,000元＝7,93
31 6,960元】。

01 四、綜上，爰依系爭租約、民法第184、259、260條之規定，提
02 起本件反訴，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告10,39
03 0,400元，及自110年3月10日起至清償日止，按年息百分之5
04 計算之利息。(二)反訴訴訟費用由反訴被告負擔。(三)
05 反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 參、反訴被告則以：

07 一、系爭租約之終止，肇因反訴原告違反建築法規與租約所致，
08 屬可歸責反訴原告之事由，所生不利益結果自應由反訴原告
09 自行負擔。是依民法第217、225條規定，反訴原告反訴請求
10 反訴被告將系爭租賃標的回復至承租時之原狀，為無理由，
11 並違反誠信。更何況，反訴原告已將系爭租賃標的出租予第
12 三人，並經大規模翻修裝潢，已無回復原狀之可能，即無權
13 利保護必要。

14 二、退步言之，縱認反訴被告負有回復原狀之義務，惟反訴原告
15 請求之金額應計算折舊，蓋系爭租賃標的早於80餘年間即已
16 建成，於與前房客結束租約後擱置一段時間始再出租予反訴
17 被告，門窗及地板樣式陳舊，一樓內部油漆剝落、斑駁，電
18 箱老舊，完全看不出有於102年至104年期間進行整修之跡
19 象，是系爭租賃標的出租予反訴被告時之狀況，應以反訴原
20 告出租予前手之時點為據。又反訴原告於將系爭租賃標的出
21 租予反訴被告時，已逾房屋附屬設備中商店用簡單裝備及簡
22 單隔間之3年耐用年數，經折舊後至多僅能請求246,751元。

23 三、茲就反訴原告主張之項目及金額，答辯如下：

24 (一)現場拆除清運/水電拆除復原工程

25 1.1F木作裝潢拆除；2F木作裝潢拆除；1、2F廢棄物清運；
26 原浴室泥作拆除清運現場；現場樓梯拆除；1、2F地坪拆
27 除/清運；吊車；拆除既有廣告\招牌部分：

28 (1)不爭執工程項目，惟拆除費用過高，且反訴原告提出之照
29 片，不足證明係承租當時之狀況，復無法看出品質或樣
30 式。

31 (2)伊於系爭租約終止後，僅有請廠商協助拆除部分裝潢、設

01 備，拆除困難或線路均予保留，此觀證人陳泰宏、高銀添
02 之證詞即明。且伊自104年12月底即無法再進入系爭租賃
03 標的，距105年10月19日勘驗現場時已逾1年餘，是反訴原
04 告提出之現況照片，是否均係反訴被告所為，存有疑義。

05 (3)鑑定人係以最高規格之工序估算，顯逾必要範圍。

06 2.1、2F電力既設拆除/復原工程基本燈具部分：

07 否認有反訴原告所指破壞線路之行為。反訴原告並未具體
08 證明原狀燈具設備之型態及數量，照片49、50係伊裝潢後
09 之照片。其餘理由援用前項。

10 (二) 泥作復原工程

11 1.廁所部分

12 (1)伊於承租系爭租賃標的時，1、2層樓僅各一間廁所。且依
13 常情，租約終止後之回復原狀，至多係把施作之裝潢拆
14 除，而不會要求廁所打掉重做，反訴原告此項請求，顯非
15 合理必要範圍。

16 (2)反訴原告提出之照片、建築平面圖，不足證明係承租當時
17 之狀況，復無法看出品質或樣式。

18 (3)應計算折舊。

19 2.樓梯部分

20 不爭執工程項目，惟應計算折舊。另反訴原告所提之照片
21 60，與樓梯項目不符。

22 3.室內砌磚部分

23 鑑定報告未說明使用之品牌，無法得知是否逾越必要範
24 圍。另應計算折舊。

25 4.外牆/其他部分

26 不爭執工程項目，惟應計算折舊。

27 5.地坪/其他部分

28 (1)地坪打除部分貼磚；現場拆除後泥作孔洞修補部分：

29 鑑定報告未說明使用之品牌，無法得知是否逾越必要範
30 圍。另應計算折舊。

31 (2)現場鐵捲門復原修復部分：

否認鐵捲門係由反訴被告所損壞，且反訴原告亦自承無證據可得證明。另對費用不爭執。

(3)衛浴設備部分：

理由同廁所部分。

四、反訴被告原得使用系爭租賃標的至113年9月30日，且於斯時始需將租賃物回復原狀，然現因反訴原告之因素而需提早支付此筆費用，伊因此受有8年之銀行利息損失，自應按霍夫曼計算公式（即反訴原告得請求之金額 $\div$ （1+5% $\times$ 8））扣除中間利息，始為公平。另反訴原告追加請求106年6月至113年9月租金損害部分，已罹於2年消滅時效。

五、此外，為免日後發生反訴原告向反訴被告執行回復原狀費獲償，而反訴被告向反訴原告請求損害賠償金額無果之不利益結果，爰主張抵銷抗辯。

六、綜上，反訴原告提起本件反訴為無理由，應予駁回。為此聲明：（一）反訴原告之訴駁回；（二）反訴訴訟費用由反訴原告負擔；（三）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、查反訴原告主張反訴被告於系爭租約解除後，並未將系爭租賃標的回復原狀，應予賠償回復原狀之費用，並給付自105年2月1日起至113年9月30日止之租金等情，為反訴被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件反訴所應審究者為：（一）反訴原告主張反訴被告應將系爭租賃標的回復原狀，有無理由？如有，反訴原告可得請求之項目及金額為何？（二）反訴原告請求反訴被告給付105年2月1日起至106年6月12日止之租金、106年6月13日起至113年9月30日止之預期利益損失，有無理由？茲論述如下。

二、反訴原告主張反訴被告應將系爭租賃標的回復原狀，有無理由？如有，反訴原告可得請求之項目及金額為何？

（一）按兩造就系爭租賃標的簽訂之系爭租約第9條，係約定：

「契約期間內乙方（即反訴被告）若擬遷離他處時乙方不

01 得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利
02 金，而應無條件將房/店屋照原狀還甲方（即反訴原
03 告），乙方不得異議。」、第12條：「房/店屋有改裝施
04 設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得
05 損害原有建築，乙方於交還房/店屋時自應負責回復原
06 狀。」（見調解卷第9頁）。由此可知，兩造係約定反訴
07 被告於契約終結、交還租賃物時，應負責將系爭租賃標的
08 回復原狀。

09 （二）承上，反訴被告雖抗辯本件回復原狀之損害，肇因於反訴
10 原告之違約行為，依據民法第217、225條之規定，應不得
11 要求反訴被告負擔回復原狀之費用云云。然而，反訴被告
12 應將系爭租賃標的回復原狀，乃係基於系爭租約之契約義
13 務而來，而非損害賠償責任，自無過失相抵之問題。再
14 且，反訴被告對其自身基於契約所生之回復原狀義務，並
15 無不可歸責之事由並致給付不能，自亦不得免給付義務。
16 是以，反訴被告此部分抗辯，難認有理而不足採。

17 （三）前開所稱回復原狀應指「房屋有改裝設施」之部分回復至
18 出租前未改裝時之狀態而言，至其自然之折舊應不在回復
19 之內，故回復費用中有關回復所需材料，自應依終止租賃
20 之時間，扣除折舊之差額。關於更新材料部分之請求，應
21 以扣除按各項裝潢使用年限計算折舊後之費用為限（最高
22 法院89年度台上字第58號判決意旨酌參）。又當事人主張
23 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
24 第277條前段亦有明文。準此，系爭租約終止後，反訴原
25 告就系爭租賃標的應回復原狀之具體內容及範圍，應負舉
26 證責任。且於計算回復原狀之費用時，就「材料」以新品
27 替換舊品部分，應依法予以折舊。

28 （四）茲就反訴原告請求之項目及金額，析述如下：

29 1.現場拆除清運/水電拆除復原工程

30 (1)「1F木作裝潢拆除」、「2F木作裝潢拆除」、「原浴室泥
31 作拆除清運現場」、「現場樓梯拆除」、「1、2F地坪拆

01 除/清運」部分：

02 ①反訴原告主張系爭租賃標的現有諸多裝潢需拆除，以回復
03 原狀乙情，業據其提出現場照片為證（見卷三第273-303
04 頁、305-311、313-319頁），且反訴被告亦不爭執工程項
05 目，堪信屬實。本院審酌鑑定人係以反訴原告提出之原始
06 建築設計藍圖及反訴被告提出之裝修圖為依據，並到現場
07 丈量面積，且以現行市價作為單價標準，再依正規之拆除
08 工序進行鑑定，此經鑑定證人夏志禹到庭證述明確（見卷
09 三第430-431頁），是其所為之鑑定結果應屬公正合理，
10 可予採認。

11 ②是以，反訴原告得請求之「1F木作裝潢拆除」、「2F木作
12 裝潢拆除」、「原浴室泥作拆除清運現場」、「現場樓梯
13 拆除」、「1及2F地坪拆除/清運費用」，應分別為如補充
14 修正鑑定報告項次一、1、2、4、5、6所示之94,000元、1
15 72,000元、36,200元、15,000元、121,200元。

16 (2)「1、2F廢棄物清運」部分：

17 系爭租賃標的既有裝潢需拆除，業如前述，即有清運廢棄
18 物之必要，且反訴被告亦不爭執工程項目，故原告此部分
19 請求核屬必要。至關於清運所需之金額，參酌鑑定證人夏
20 志禹之證述：廢棄物清運原預估15車，惟可減為10車即
21 足，金額調整為6萬元等語（見卷三第431-432頁），應屬
22 可採。是以，反訴原告可得請求之此項費用，應為6萬
23 元。

24 (3)「吊車」、「拆除既有廣告\招牌」部分：

25 反訴原告主張系爭租賃標的外牆尚有廣告招牌待拆除，以
26 回復原狀乙情，業據其提出現場照片為證（見卷三第321
27 頁），堪信屬實。至關於所需之金額，審酌鑑定證人夏志
28 禹之證述：吊車係前面廣告招牌，未包含在拆除廣告招牌
29 內，故均須另外列出；又拆除廣告招牌可配合外牆第1項
30 二丁掛修補的部分，可減少5,000元，即費用為2萬元等語
31 （見卷三第431-432頁），應認反訴原告得請求之「吊

車」費用，應為如補充修正鑑定報告項次一、7所示之18,000元；「拆除既有廣告\招牌」部分，則應為2萬元。

(4)「1、2F電力既設拆除/復原工程基本燈具」部分：

①反訴原告主張反訴被告對系爭租賃標的所為之電力設計，已無法再利用，須重新拉線配管等情，業據其提出現場照片為證（見卷三第323頁），且經鑑定證人夏志禹到庭證實：現在之電力配線係統合在1樓，當初之設計藍圖係配線1、2樓分開等語明確（見卷三第430-431頁），堪信反訴被告於承租後，確有大幅度改變室內配電設計之情事，而非僅係按原設計更新線材、零件而已，自應予回復原狀，不因證人陳泰宏、高銀添是否到庭證述未拆除新施作之線材云云而異。而關於電力工程回復原狀所需費用，參酌鑑定證人夏志禹之鑑定意見：倘要將電力回復成設計藍圖之原本舊有樣式，單價應為1,250元，再以1、2樓、騎樓面積計算，即乘以133再除以2，費用應為166,250元等語（見卷三第431頁），應屬可採。

②依據新竹縣政府衛生局隨函檢附之建物所有權狀（見調解卷第98頁反面），可知系爭租賃標的係於85年10月3日建築完成，距兩造於104年5月6日簽訂系爭租約時止，使用期間已有18年8月。參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊表」之規定，「給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他」之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，但其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本額之9/10。又鑑定人就該項所為之鑑定，雖未區分拆除及復原工程各別所需之費用，亦未再細分復原工程中之工資與材料花費，惟本院審酌拆除較復原容易，故其所需費用應按該項總額之40%、60%計算；另拉設電力設備需具備專業智識，著重於人員之技術能力，認應按復原工程總額以工資60%、材料40%之比例計算，始為合理。依此，「1、2F電力既設拆除/復原工程基本燈具」之工資應為126,350元、

01 材料為39,900元【計算式：166,250元 $\times$ 60% $\times$ 40%=39,900
02 元】，且材料折舊後之金額為3,990元【計算式：39,900
03 元 $\times$ 1/10=3,990元】。合計此項花費為130,340元。

04 (5)綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之現場拆除清運/水
05 電拆除復原工程費用，即為666,740元【計算式：94,000
06 元+172,000元+36,200元+15,000元+121,200元+6萬
07 元+18,000元+2萬元+130,340元=666,740元】。

08 2.泥作復原工程

09 (1)廁所部分

10 ①反訴原告主張系爭租賃標的1樓原有廁所1間、2樓原有廁
11 所2間，均已滅失，須重新建造以回復原狀等情，雖據其
12 提出現場照片、平面圖說等件為證（見卷三第305-307
13 頁、卷一第241頁），然為反訴被告所否認，並辯稱其於
14 承租時，1、2樓僅各1間廁所，且依常情無需將重新施作
15 之廁所回復先前狀態等語。而查，細觀反訴原告提出之平
16 面圖說，應為系爭建物於建築之時之設計圖面，無法作為
17 系爭租賃標的2樓事實上確有2間廁所之證明，且由反訴原
18 告提出之現場照片，亦無法看出拍攝位置及廁所數量，已
19 難認反訴原告上開關於廁所數量之主張為真實。再者，所
20 謂租賃物之原狀，應考慮自然耗損部分在內，故應是指租
21 賃物應有之狀態，而非原來之狀態；且反訴原告出租系爭
22 租賃標的時，為配合反訴被告申請開設醫美診所所需，除
23 同意反訴被告自費拆除原有隔間、衛浴及地板等設備外，
24 並同意其進行切割樓地板及結構體，自費進行改裝；再從
25 反訴原告主張回復成系爭租賃標的20年前建成之初之狀態
26 所需之時間、費用，已不符現在市場需求乙情觀之，應堪
27 認反訴被告所返還之廁所，僅需符合堪用狀態即可。

28 ②又反訴被告已將系爭租賃標的之廁所改建完成，僅餘馬桶
29 等衛浴設備尚未安裝（此部分費用詳如後述），故反訴原
30 告請求反訴被告支付廁所泥作復原工程之費用，即屬無
31 理，不應准許。

01 (2)樓梯部分

02 ①反訴原告主張系爭租賃標的之原樓梯已滅失，須重新建造
03 以回復原狀等情，業據其提出現場照片為證（見卷三第31
04 1頁），且由反訴被告向主張機關申請設立診所之相關文
05 件，亦可證明其有異動變更樓梯位置之事實（見調解卷第
06 94頁），加以反訴被告亦不爭執應施作此一項目，僅就金
07 額予以抗辯（見卷三第359頁），足認反訴原告此部分所
08 述為真實。而關於樓梯回復原狀所需費用，參酌鑑定證人
09 夏志禹就各工項單價所為之鑑定意見：植筋綁鐵之單價應
10 為1,500元，灌漿工程之單價應為2,000元，打底粉光之單
11 價應為540元，其餘工項之單價不變即為如補充修正鑑定
12 報告項次二、樓梯、2、5、6、7所示等語（見卷三第433
13 頁），乘以補充修正鑑定報告項次二、樓梯所載之各工項
14 數量（見卷二第202頁），則反訴原告得請求之樓梯植筋
15 綁鐵工程金額應為15,600元、樓梯板模工程為47,500元、
16 樓梯灌漿工程為9,000元、樓梯打底粉光為8,100元、樓梯
17 石英磚(填縫)為53,200元、樓梯南洋檳木扶手為28,560
18 元、搬運/雜項工資為15,000元。合計176,960元。

19 ②參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折
20 舊表」之規定，「辦公室、商店用、住宅用、公共場所用
21 及不屬下列各項之房屋-鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混
22 凝建造、鋼結構」之耐用年數為50年，依定率遞減法每年
23 折舊千分之45；；另樓梯南洋檳木扶手之耐用年數，依經
24 驗判斷為15年。又鑑定人就樓梯泥作復原工程之各項所為
25 之鑑定，雖未區分工資與材料花費，惟本院認「樓梯植筋
26 綁鐵」、「樓梯板模工程」、「樓梯灌漿工程」、「樓梯
27 打底粉光」、「樓梯石英磚(填縫)」應按各項總額之5
28 0%、50%計算；「樓梯南洋檳木扶手」純屬材料、「搬運/
29 雜項工資」純屬工資。依此，「樓梯植筋綁鐵」之工資、
30 材料應各為7,800元，材料折舊後之金額為4,945元，合計
31 此項花費為12,745元。「樓梯板模工程」之工資、材料應

各為23,750元，材料折舊後之金額為15,057元，合計此項
花費為38,807元。「樓梯灌漿工程」之工資、材料應各為
4,500元，材料折舊後之金額為2,853元，合計此項花費為
7,353元。「樓梯打底粉光」之工資、材料應各為4,050
元，材料折舊後之金額為2,568元，合計此項花費為6,618
元。「樓梯石英磚(填縫)」之工資、材料應各為26,600
元，材料折舊後之金額為16,864元，合計此項花費為43,4
64元。「樓梯南洋檫木扶手」於折舊後之金額為2,856
元。

③綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之樓梯泥作復原工程
費用，即為126,843元【計算式：12,745元+38,807元+7,3
53元+6,618元+43,464元+2,856元+15,000元=126,843
元】。

(3)室內砌磚部分

①反訴原告主張反訴被告應回復原有之樓梯玄關、門窗乙
情，業據其提出現場照片為證（見卷三第273、331頁），
且由裝潢施工之照片，亦可證明系爭租賃標的2樓有鋁窗
存在（見卷一第203頁），堪信反訴原告上開主張屬實。
而關於室內砌磚回復原狀所需費用，參酌鑑定證人夏志禹
就各工項單價所為之鑑定意見：樓梯玄關砌磚工程之單價
應為450元，打粗底/粉光之單價應為540元，硫化銅鋼門
於20年前之價格約一個12,000元，鋁窗價差不大。又依據
建築藍圖判斷，2樓有獨立的門進出等語（見卷三第434
頁），乘以補充修正鑑定報告項次二、室內砌磚所載之各
工項數量（見卷二第202頁），則反訴原告得請求之樓梯
玄關砌磚工程金額應為14,850元、打粗底/粉光為35,640
元、鋁窗安裝6,500元、硫化銅鋼門安裝24,000元。合計8
0,990元。

②參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折
舊表」之規定，「辦公室、商店用、住宅用、公共場所用
及不屬下列各項之房屋-鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混

凝建造、鋼結構」之耐用年數為50年，依定率遞減法每年折舊千分之45；另鋁窗、硫化銅鋼門之耐用年數，依經驗判斷為15年。又鑑定人就室內砌磚泥作復原工程之各項所為之鑑定，雖未區分工資與材料花費，惟本院認「樓梯玄關砌磚工程」、「打粗底粉光」應按各項總額之50%、50%計算；「鋁窗安裝」、「硫化銅鋼門安裝」應按各該項總額以工資20%、材料80%比例計算。依此，「樓梯玄關砌磚工程」之工資、材料應各為7,425元，材料折舊後之金額為4,707元，合計此項花費為12,132元。「打粗底粉光」之工資、材料應各為17,820元，材料折舊後之金額為11,298元，合計此項花費為29,118元。「鋁窗安裝」之工資、材料應各為1,300元、5,200元，材料折舊之金額為520元，合計此項花費為1,820元。「硫化銅鋼門安裝」之工資、材料應各為4,800元、19,200元，材料折舊之金額為1,920元，合計此項花費為6,720元。

③綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之室內砌磚泥作復原工程費用，即為49,790元【計算式：12,132元+29,118元+1,820元+6,720元=49,790元】。

(4)外牆/其他部分

①反訴原告主張反訴被告應回復原有之外牆乙情，雖未提出現場照片為證，惟審酌反訴被告所架設於外牆之招牌既尚未拆除，堪信確有孔洞需修補。而關於外牆/其他部分回復原狀所需費用，參酌鑑定證人夏志禹就各工項單價所為之鑑定意見：如補充修正鑑定報告項次二、外牆/其他所載之各工項單價，依序應分別為25,500元、60元、60元、50元，數量則依序應為1式、85.5m²、174.3m²、43.5坪等語（見卷三第434-435頁），則反訴原告得請求之外牆二丁掛破損拆除孔洞修補金額應為25,500元、1F原牆/天花刷漆為5,130元、2F原牆/天花刷漆為10,458元、1F及2F原牆拆除後批土為2,175元。合計43,263元。

②參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折

01 舊表」之規定，「辦公室、商店用、住宅用、公共場所用
02 及不屬下列各項之房屋-鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混
03 凝建造、鋼結構」之耐用年數為50年，依定率遞減法每年
04 折舊千分之45；另「1F原牆/天花刷漆」、「2F原牆/天花
05 刷漆」、「1F、2F原牆拆除後批土」部分，業經鑑定證人
06 夏志禹到庭以調整數量之方式計算折舊（見卷三第435
07 頁），故不再予折舊。又鑑定人就外牆/其他泥作復原工程
08 之各項所為之鑑定，雖未區分工資與材料花費，惟本院認
09 「外牆二丁掛破損拆除孔洞修補（針對破損）」應按該項總
10 額以工資70%、材料30%比例計算。依此，「外牆二丁掛破
11 損拆除孔洞修補（針對破損）」之工資、材料應各為17,850
12 元、7,650元，材料折舊後之金額為4,850元，合計此項花
13 費為22,700元。

14 ③綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之外牆/其他泥作復
15 原工程費用，即為40,463元【計算式：22,700元+5,130元
16 +10,458元+2,175元=40,463元】。

17 (5)地坪/其他部分

18 ①反訴原告主張反訴被告應回復原有之地坪鋪磚、泥作修
19 補、鐵捲門修復及衛浴設備等情，業據其提出現場照片為
20 證（見卷三第000000-000頁），堪信屬實。而關於地坪/
21 其他回復原狀所需費用，參酌鑑定證人夏志禹就各工項所
22 為之鑑定意見：地坪拆除係按建築圖面去做估算；鐵捲門
23 係修復，非換新；衛浴設備照一般規格等語（見卷三第43
24 6頁），足認補充修正鑑定報告項次二、地坪/其他所載之
25 各工項總價（見卷二第202頁），亦即地坪打除部分貼磚5
26 4,000元、現場拆除後泥作孔洞修補45000元、現場鐵捲門
27 復原修復45,000元、衛浴設備45,000元，屬合理可採。

28 ②參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折
29 舊表」之規定，「辦公室、商店用、住宅用、公共場所用
30 及不屬下列各項之房屋-鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混
31 凝建造、鋼結構」之耐用年數為50年，依定率遞減法每年

01 折舊千分之45；另「現場鐵捲門復原修復」、「衛浴設
02 備」之耐用年數，依經驗判斷為15年。又鑑定人就地坪/
03 其他泥作復原工程之各項所為之鑑定，雖未區分工資與材
04 料花費，惟本院認「地坪打除部分貼磚」應按該項總額之
05 50%、50%計算；「現場拆除後泥作孔洞修補」應按該項總
06 額以工資70%、材料30%比例計算；「現場鐵捲門復原修
07 復」純屬工資；「衛浴設備」純屬材料。依此，「地坪打
08 除部分貼磚」之工資、材料應各為27,000元，材料折舊後
09 之金額為17,118元，合計此項花費為44,118元。「現場拆
10 除後泥作孔洞修補」之工資、材料應各為17,850元、13,5
11 00元，材料折舊後之金額為8,559元，合計此項花費為26,
12 409元。「衛浴設備」折舊後之金額為4,500元。

13 ③綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之地坪/其他泥作復
14 原工程費用，即為120,027元【計算式：44,118元+26,409
15 元+45,000元+4,500元=120,027元】。

16 (五)從而，反訴原告可得請求之項目及金額分別為現場拆除清
17 運/水電拆除復原工程666,740元、泥作復原工程-樓梯12
18 6,843元、泥作復原工程-室內砌磚49,790元、泥作復原工
19 程-外牆/其他40,463元、泥作復原工程-地坪/其他120,02
20 7元，合計1,003,863元。原告逾此範圍之請求，為無理
21 由，不應准許。

22 (六)末以，反訴被告雖抗辯其原可使用系爭租賃標的至113年9
23 月30日，現因反訴原告之因素而需提早支付回復原狀之費
24 用，應按霍夫曼公式扣除8年之中間利息云云。然查，依
25 霍夫曼計算法扣除中間利息之給付，應以未到期而日後可
26 陸續取得之款項為對象，若已到期而未給付者，即無依霍
27 夫曼計算法扣除中間利息之餘地。依此，反訴被告所應負
28 擔之回復原狀義務，既於系爭租約終止時即已存在，自無
29 依霍夫曼式扣除中間利息之問題。反訴被告此部分所辯，
30 於法未合，不應准許。

31 三、反訴原告請求反訴被告給付105年2月1日起至106年6月12日

01 止之租金、106年6月13日起至113年9月30日止之預期利益損
02 失，有無理由？

03 (一) 查反訴原告主張反訴被告應給付105年2月1日起至106年6
04 月12日期間租金之原因，無非係以反訴被告終止租約不合
05 法，而系爭租約係迨至106年6月12日始經反訴原告解除，
06 是反訴被告仍有繼續給付契約解除前之租金義務云云。然
07 而，系爭租賃標的有不合於約定使用收益狀態，反訴原告
08 違反民法第423條規定，經反訴被告主張終止租約，兩造
09 間之系爭租約已於104年12月25日經反訴被告終止等事
10 實，業經本院於本訴中析述明確，則反訴被告於契約終止
11 後，即無繼續給付租金之義務。是而，反訴原告請求反訴
12 被告給付105年2月1日起至106年6月12日止之租金2,453,4
13 40元，於法即屬無據，不應准許。

14 (二) 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
15 外，應回復他方損害發生前之原狀。除法律另有規定或契
16 約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
17 限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
18 事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213條、第2
19 16條定有明文。再按民法第216條所稱之「所失利益」，
20 固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非
21 指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，
22 或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性
23 始得稱之。準此，民法第216條規定「所失利益」性質上
24 為損害賠償之範圍，主張權利人證明請求權基礎（契約請
25 求權或侵權行為請求權）確實存在，次再證明依客觀情形
26 及已定計畫，有客觀之確定性之損失，始得主張之。查反
27 訴原告主張其因反訴被告未於106年6月12日租約解除後履
28 行回復原狀義務，致其無法立即出租系爭租賃標的，且系
29 爭租約係因可歸責反訴被告之因素而解除，其受有本得預
30 期收受租金利益至113年9月30日之損害云云。然而：

31 1.依客觀情狀，在一般租賃情形，出租人於收回租賃標的物

01 後會經過騰空整理、向外招租、洽談締約等階段，出租時
02 點更因受房屋坐落位置、租金價格及經濟景氣等市場環境
03 因素影響，即刻覓得新房客無縫接軌應非常態，亦即系爭
04 租賃標的是否於系爭租約終止之翌日即可順利出租並不確
05 定，反訴原告就此可能受有利益僅屬可能，並不具有客觀
06 之確定性，自無所謂預期租金之損害。

07 2.再者，系爭租約係因反訴原告違反民法第423條之規定，
08 經反訴被告終止契約，已如前述，則反訴原告對反訴被告
09 就租約終止後之租金，本不具請求權基礎，自亦不生預期
10 租金損失可言。

11 3.又反訴原告既無請求權，故就反訴被告以時效抗辯而拒絕
12 給付部分，本院自無庸再予審酌，併予敘明。

13 (三)從而，反訴原告請求反訴被告給付105年2月1日起至106年
14 6月12日止之租金2,453,440元、106年6月13日起至113年9
15 月30日止之預期利益損失7,936,960元，均屬無理，不應
16 准許。

17 四、綜上事證，反訴原告得請求反訴被告給付1,003,863元，反
18 訴被告則得以本訴之4,844,211元為抵銷，經抵銷後，反訴
19 原告已無餘額可得請求。從而，反訴原告提起本件反訴，請
20 求反訴被告給付10,390,400元，及自110年3月10日起至清償
21 日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。
22 又反訴原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附
23 麗，併駁回之。

24 五、本件判決之基礎已臻明確，反訴兩造其餘之攻擊、防禦方法
25 及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘
26 明。

27 六、據上論結，本件反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78
28 條，判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日

30 民事第二庭 法 官 林南薰

31 以上正本係照原本作成。

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。

中華民國 110 年 6 月 30 日

書記官 陳麗麗

附表一：

編號	發票人	付款人	票號	金額	票載日期
1	強利生技 有限公司	合作金庫 商業銀行 美村分行	HK0000000	149,600	105.2.1
2			HK0000000	149,600	105.3.1
3			HK0000000	149,600	105.4.1
4			HK0000000	149,600	105.5.1
(續 5 頁)			HK0000000	149,600	105.6.1