

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第934號

先位原告即

反訴被告 金銀都飾品有限公司

0000000000000000

法定代理人 曹展榮

備位原告即 曹展榮

反訴被告

上二人共同

訴訟代理人 吳存富律師

王姿茜律師

鍾依庭律師

黃韋儒律師

許亞哲律師

被告即

反訴原告 何仁弘

訴訟代理人 曾桂釵律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國110年11月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

甲、本訴部分

一、先位原告金銀都飾品有限公司之先位之訴及其假執行之聲
請、備位原告乙○○之備位之訴及其假執行之聲請，均駁
回。

二、本訴訴訟費用由先位原告金銀都飾品有限公司、備位原告乙
○○共同負擔。

乙、反訴部分

一、反訴被告乙○○及金銀都飾品有限公司應共同給付反訴原告
新臺幣貳佰參拾捌萬貳仟零參元，及自民國一〇九年三月十
四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

01 三、反訴訴訟費用由反訴被告乙○○及金銀都飾品有限公司共同
02 負擔百分之三十五，餘由反訴原告負擔。

03 四、反訴部分主文第一項，於反訴原告以新臺幣捌拾萬元供擔保
04 後，得假執行。但反訴被告乙○○及金銀都飾品有限公司如
05 以新臺幣貳佰參拾捌萬貳仟零參元為反訴原告預供擔保後，
06 得免為假執行。

07 五、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
11 之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
12 在此限。」民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又
13 按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
14 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」「反訴之標
15 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
16 牽連者，不得提起。」民事訴訟法第259條、第260條第1項
17 亦規定甚明。經查：本訴先位原告金銀都飾品有限公司（下
18 稱金銀都公司）以承租人地位依不動產租賃契約關係對本訴
19 被告甲○○起訴後，本訴被告甲○○抗辯承租人包括乙○○
20 個人在內（共同承租），故金銀都公司單獨起訴為當事人不
21 適格。乙○○遂追加為備位原告及備位聲明（卷一第99-100
22 頁）。嗣本訴被告甲○○以出租人地位對乙○○、金銀都公
23 司提起反訴（卷一第147頁）（為避免稱謂混淆，以下逕稱
24 金銀都公司、乙○○、甲○○；金銀都公司及乙○○在本訴
25 合稱原告2人、在反訴合稱被告2人）。經核本訴先位原告、
26 備位原告主張之不動產租賃契約關係基礎事實同一，不甚礙
27 本訴被告之防禦及訴訟之終結；且反訴原告之反訴標的，與
28 本訴之標的及其防禦方法相牽連（詳後述），與前引規定無
29 違，故乙○○所為追加備位原告及備位聲明、甲○○所為反
30 訴，均應准許。

31 貳、實體事項

01 甲、本訴部分

02 一、金銀都公司、乙○○起訴主張：

03 (一)、甲○○為門牌號碼新竹市○○區○○路00號房屋(共4層樓)

04 (下稱系爭房屋)所有權人，長期旅居美國，故委託其父親
05 何廷煥醫師、母親何蘇素貞處理系爭房屋租賃事宜。何廷煥
06 代理甲○○簽訂如【附表】所示之租約二、三、四、五，何
07 廷煥於民國100年10月25日過世後，由何蘇素貞代理甲○○
08 簽訂租約六、七，故兩造間租約期間已延長至114年4月30日
09 止，即使甲○○事後反悔亦不生影響。雖甲○○否認對何蘇
10 素貞授予代理權，然甲○○自承有請何蘇素貞代收房租、房
11 租作為其母何蘇素貞生活費、未委託父母以外之人處理租賃
12 事宜、父母有為其保管個人印章等語，可見具有表見代理外
13 觀，為維護交易安全及承租人之正常信賴，甲○○仍應負表
14 見代理之出租人責任。

15 (二)、詎料甲○○於108年2月13日及108年2月27日先後委託律師寄
16 發郵局存證信函，表示租約七無效，要求原告2人應於108年
17 4月30日租期屆滿時遷出並返還系爭房屋，此顯係甲○○預
18 示拒絕給付，即拒絕繼續提供系爭房屋供承租人使用。債務
19 人預示拒絕給付後已不可期待債務人履行債務，與給付不能
20 之結果類似，此際無強令債權人等待履行期屆至再行主張權
21 利之必要，應視同債務人給付不能，類推適用給付不能之效
22 力規定，准許債權人解除或終止契約並請求因債務人拒絕給
23 付所致之損害（最高法院106年度台上字第30號判決參
24 照）。故而，原告2人以於108年5月31日將系爭房屋點交返
25 還予甲○○之代理人丁○○之方式，對甲○○為終止租約七
26 之意思表示。

27 (三)、兩造租約第8條約定承租人可將系爭房屋一部或全部轉租他
28 人，而訴外人高大偉向原告承租系爭房屋1樓，租期自102年
29 6月3日起至108年6月2日止，共6年，租金每月新臺幣（下
30 同）35萬元。另訴外人賴明男向原告承租系爭房屋2樓，租
31 期自102年5月1日起至108年4月30日止，共6年，租金每月14

萬2,500元，若非甲○○違約不租，上開2位訴外人應會再向原告續租6年。依租約七，原告應給付甲○○每月租金32萬元，故原告因甲○○違約所失之轉租利益為1,242萬元【計算式：35萬元+14萬2,500元-32萬元X12個月X6年】。租約七既經原告合法終止，則原告得依民法第260、263、216條，請求甲○○賠償損害1,242萬元，惟考量裁判費成本，僅先一部請求240萬元。

(四)、此外，乙○○簽訂租約二時已給付押租金200萬元，依租約二第5條，甲○○應於承租人遷空、交還系爭房屋後無息退還押租金。嗣由金銀都公司概括承受乙○○之租約權利義務而續簽租約三、四、五、六、七。甲○○之代理人丁○○於108年5月30日承諾俟點交返還系爭房屋後將退還押租金，原告既於108年5月31日已將系爭房屋騰空返還，甲○○自應返還押租金200萬元予金銀都公司或乙○○。

(五)、另者，系爭房屋2樓原由何廷煥醫師作為醫院使用，乙○○為能有效利用系爭房屋，遂與何廷煥約定由乙○○代出資金變更使用執照，何廷煥則於租期屆滿前給予乙○○免收四個月租金即160萬元之優惠，此有「原證十」可稽（108年度竹簡調字第361號，下稱調字卷，原證十），惟乙○○繳納租金之方式係每次預付12個月，故乙○○實際上已預付四個月租金即160萬元，未受免收優惠。之後承租人變更為金銀都公司，由金銀都公司概括承受乙○○與甲○○間之租賃權利、義務，故甲○○應依89年間之代出資金之約定返還代出資金160萬元予金銀都公司或乙○○。

(六)、綜上，原告得向甲○○請求賠償所失利益240萬元、返還押租金200萬元、返還代出資金160萬元（以上合計600萬元）。

(七)、先位訴之聲明：

1. 甲○○應給付金銀都公司600萬元，及其中200萬元自108年6月1日起，其餘400萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 2.金銀都公司願供擔保，請准宣告假執行。

02 3.訴訟費用由甲○○負擔。

03 備位訴之聲明：

04 1.甲○○應給付乙○○600萬元，及其中200萬元自108年6月1
05 日起，其餘400萬元自民事訴之變更暨聲請調查證據（二）
06 狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 2.乙○○願供擔保，請准宣告假執行。

08 3.訴訟費用由甲○○負擔。

09 二、甲○○則答辯以：

10 (一)、甲○○目前尚留存之租約中最早日期為87年4月1日與乙○○
11 簽署者（卷一第41-47頁），租期87年4月1日至91年3月31
12 日，每月租金38萬元，即租約一，是乙○○至少自87年4月1
13 日起即承租系爭房屋，至91年始加入金銀都公司共同承租，
14 甲○○所看重之信賴關係存在於與乙○○間，至於乙○○出
15 於節稅目的，加入金銀都公司為共同承租人以申報租金支
16 出，甲○○不予過問。

17 (二)、甲○○向來只委託父親何廷煥處理系爭房屋租賃事宜，母親
18 何蘇素貞從未涉及此事。否認曾授權何蘇素貞處理系爭房屋
19 租賃事宜，亦未為任何符合民法第169條表見代理要件「由
20 自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理
21 人而不為反對之表示者」之客觀行為。緣於何廷煥100年10
22 月25日過世後，乙○○於103年4月初私自到私宅找尋母親，
23 要求母親在既存租約五上加註展延租期成為租約六。甲○○
24 知悉後本欲起訴請求返還系爭房屋，但不願見母親因此捲入
25 訴訟，故對於母親103年4月初此次無權代理行為予以事後追
26 認，甲○○追認後已於105年間清楚告知乙○○爾後不會再
27 續租，也請乙○○不要再騷擾母親，故兩造間最後一份租約
28 為租約六，租期至108年4月30日即止。

29 (三)、然乙○○竟於107年4月16日故技重施，私自到私宅找尋母
30 親，趁母親罹患阿茲海默症失智、欠缺認知能力、無親人在
31 場情況下，叫母親寫下「租期續租陸年。自109年四月三十

01 日至114年三月三十日，一0七年4/16日」之字樣（調字卷原
02 證四夾縫處即卷一第274頁）。然母親於105年間已有失智症
03 狀，106年10月份確診，此有臺北榮民總醫院106年10月6日
04 診斷證明書、記憶特別門診治療紀錄可證，亦有臺大醫院新
05 竹分院109年1月8日診斷證明書載明母親自107年9月間在台
06 大醫院就診因輕度失智症有認知障礙等情（卷一第62、95-9
07 7頁），可見母親是遭乙○○誘騙始在契約上加註。另乙○
08 ○稱母親將105年租金降為32萬元乙事亦疑點重重，該字跡
09 是何人、何時所寫？為何寫「參拾貳元正」（32元而非32萬
10 元），是否即因母親失智所寫，才會如此離譜。租約七為母
11 親無權代理且經甲○○明確拒絕承認而確定無效，則原告主
12 張其因甲○○違約預示拒絕給付而於108年5月31日終止租
13 約，受有轉租租金利益損失1,242萬元、一部請求240萬元云
14 云，均屬無據。

15 (四)、兩造間最後有效之租約六第5條押租金200萬元，係乙○○於
16 租約一時期所交付，於租約二之後，因乙○○對其已提供之
17 押租金便宜行事，繼續充作新租約之押租金，省略返還再重
18 新提交之煩。而金銀都公司於租約一、二當時尚非契約當事
19 人，對此筆押租金無請求權。押租金之目的在於擔保承租人
20 履行租賃債務，於租賃關係消滅後，如有欠租或其他債務不
21 履行，所交付之押租金當然發生抵充之效力，而於抵充後，
22 猶有餘額，始生返還押租金之問題。而原告於108年4月30日
23 租約屆滿後不僅逾期占用1個月（即108年5月1日至31日），
24 且甲○○委託妹婿丁○○於108年5月30日入內查看系爭房屋
25 時，現場一片狼籍，不忍卒睹，甚至連92年9月1日凌晨05：
26 48系爭房屋3樓因電器使用不當發生火災造成3樓毀損、電線
27 毀損，迄今也完全未修繕，整層無照明。且1、2樓搬遷後未
28 回復原狀，業經法院囑託臺中市大臺中建築師公會鑑定屬
29 實，甲○○各項損失金額高達926萬元（詳後述），將乙○
30 ○200萬元押租金抵充後，尚不足726萬元，甲○○已提起反
31 訴。

01 (五)、乙○○另引調字卷原證10租約為據，主張89年8月16日有代
02 出資金之約定，請求返還代出資金160萬元，然乙○○所述
03 暨原證10均非真正。原證10全部均係乙○○筆跡，毫無被告
04 父親何廷煥筆跡，但凡何廷煥有擔任連帶保證人之租約，皆
05 會在租約上甲方保證人欄位「簽名及加蓋章」或「簽名加捺
06 指印」，此觀租約二、三、四、五即明。然原證10不僅全文
07 都是乙○○筆跡，連帶保證人欄竟無父親簽名，只有模糊不
08 清的印文，絕非父親行徑，何廷煥父子皆為有資力之人，根
09 本不需要乙○○代出資金後再免收租金抵還給乙○○。乙○
10 ○承租系爭房屋20餘年從未提及此事，直至108年5月30日會
11 同進屋查看2至4樓時才忽然提及，丁○○請他拿出證明，乙
12 ○○提示1份十分新穎之租約形式文件，不似已20年之舊文
13 件，有丁○○所拍照片可參（卷一第75-76頁），丁○○質
14 問怎會如此之新，像才買的，乙○○便收起來未再提。況若
15 果是89年8月16日所簽署，則當時有效租約為租約二，應已
16 於租約二租期屆滿前結算完畢，互不相欠後才再簽訂租約三
17 此一新約，方不至發生「四個月租金」金額因租約續訂而有
18 不同（因每月租金金額已有變動）。乙○○20年中歷經數次
19 換約，20年後才提出此事，更添疑竇。

20 (六)、綜上，金銀都公司所為先位之訴、乙○○所為備位之訴，均
21 無理由。並答辯聲明：(1)先位原告之訴、備位原告之訴、假
22 執行之聲請，均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利
23 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)、金銀都公司主張其自租約三起概括承受乙○○之權利義務而
26 為先位原告，概括承受乙○○給付之押租金200萬元、代出
27 資金160萬元，且與甲○○簽訂租約三至租約七，則為甲○
28 ○所否認，並主張乙○○、金銀都公司為租約三至租約六之
29 共同承租人，兩造間最後一份租約為租約六。是以，本院應
30 先予審究者，乃租約三至租約六之承租人究係乙○○個人？
31 金銀都公司？或者二者皆是？再者，租約七是否有效？經

查：

1.金銀都公司係83年4月25日設立登記，董事3名，董事長乙○○；於103年5月20日變更登記，董事僅1名即乙○○，乙○○1人即全部出資額，故金銀都公司自103年5月20日後已是1人公司，此有臺北市政府109年11月10日府產業商字第10955897600號函及公司變更登記事項表在卷可稽（卷二第105-110頁），故乙○○自金銀都公司設立時起迄今，均為該公司法定代理人。

2.租約三第1頁之承租人欄位，原本只有記載「乙○○」在欄位正中間，後來勉強在兩行中間格線處插入「金銀都公司」（蓋用大小章），最末頁立契約人（乙方）欄位記載「金銀都公司乙○○（蓋用大小章）」，同時記載公司統編00000000、個人身分證字號Z000000000。而租約四、五第1頁之承租人欄位記載「金銀都公司乙○○」（只蓋用小章），最末頁立契約人（乙方）欄位記載「金銀都公司乙○○」（只蓋用小章），同時記載公司統編00000000、個人身分證字號Z000000000。租約四、五並未蓋用金銀都公司大章，契約全文亦無乙○○表明其代表金銀都公司簽約之意旨，租約六沿用租約五。從而，租約三至租約六之承租人究係乙○○個人？金銀都公司？或者二者皆是？難以僅憑契約書形式觀察，應探究當事人真意。

(1)本件本訴起訴時，金銀都公司主張其為承租人，且概括承受乙○○於租約二之押租金200萬元返還請求權、代出資金160萬元返還請求權，可見金銀都公司自認為承租人。甲○○亦辯稱金銀都公司於租約三加入共同承租，係為節稅目的，可將租金申報為金銀都公司成本支出。基上，兩造均不爭執金銀都公司為承租人，故金銀都公司為租約三至租約六之承租人，應可認定。

(2)乙○○於租約一繳交押租金200萬元（註：原告2人提出最早之租約書面為租約二，甲○○提出最早之租約書面為租約一，而乙○○並未否認租約一形式真正，本院核對租約一、

二之乙○○印文完全相同，且租約一有記載自87年4月起之租金支票號碼，且記載訂約時交付200萬元押租金，故本院認租約一真正，為兩造間最早租約），續轉於租約二，於租約三時並未請求返還，且長達21年間從未曾通知甲○○將押租金返還請求權讓與金銀都公司之意思表示，直至本件訴訟時追加乙○○為備位原告，欲行使承租人權利，故乙○○認為承租人若非金銀都公司即是乙○○個人。此情對照於原告2人提出之轉租予第三人高大偉、賴明男之租約，出租人均為乙○○個人，並無金銀都公司在列，可以佐證（調字卷原證8、原證9）。又於點交返還系爭房屋之前一日，乙○○與丁○○間對話，乙○○個人亦請求退還押租金而表示「蔡先生您好！請您看一下，明天下午三點，我交房屋，您退押金，可以嗎？」（卷一第70頁）亦明。而租賃契約乃出租人信任承租人而訂立之契約，若出租人不信任其人，自不能強使其出租；又非經出租人承諾，不得轉租；又承租人未經出租人承諾，竟將不動產之租賃物轉賃於他人，或將契約訂定不得轉租之房屋租賃轉租於他人，或契約雖未為不得轉租之訂定，而以房屋之全部轉租於人者，出租人有終止租賃契約之權，民法第443條立法理由闡釋綦詳。本院審酌甲○○先與乙○○訂立租約一、租約二，嗣因乙○○經營金銀都公司並擔任法定代理人，甲○○始同意金銀都公司加入為承租人以便利乙○○節省稅捐之目的，並無使乙○○退出租約、單獨與金銀都公司締約之意思，故對於租約四、租約五僅只乙○○個人蓋用私章而無金銀都公司大章亦不予聞問，堪信乙○○亦為承租人。故而，甲○○辯稱金銀都公司、乙○○為租約三至租約六之共同承租人，較為可採。

3.關於租約七之效力，本院基於以下事證及理由，認租約七無效：

(1)兩造均不爭執何蘇素貞在租約七上加註「租期續租陸年。自109年四月三十日至114年三月三十日，一0七年4/16日」字樣之日為107年4月16日，何蘇素貞22年3月出生，斯時已高

01 齡85歲。何蘇素貞於106年10月6日業經臺北榮民總醫院確診
02 罹患失智症，有記憶力減退、日常生活需人照料情況，復於
03 106年12月8日經鑑定為輕度身心障礙，領有身心障礙證明，
04 聯絡人為女兒「何露莉」（卷一第62、64頁）。是以，何蘇
05 素貞在租約七上加註文字時，是否確能辨別所為行為之法律
06 效果，殊值懷疑。再者，甲○○有胞妹何露莉在台灣擔任母
07 親之身心障礙聯絡人，又有妹婿丁○○可以協助，若果甲○
08 ○就系爭房屋租賃事宜有委託他人處理必要，當以年輕身強
09 體壯之胞妹、妹婿為首選，豈有委託年高85歲之失智母親處
10 理之理。

11 (2)佐以證人丁○○具結證述：108年1月24日農曆年前甲○○從
12 美國回來臺灣，我跟太太何露莉、丙○○、甲○○去張樹生
13 長老家，甲○○用我的行動電話打給乙○○，開擴音，在場
14 人都有聽見，我們要求乙○○下來新竹當面把系爭房屋不續
15 租的事情談清楚，甲○○說他105年回臺灣時就有跟乙○○
16 通過電話說租約六是最後一次，以後房子要收回來，不再續
17 租，乙○○在電話那頭回應說你媽媽簽了就算，你要聽媽媽
18 的話。就我所知，丈母娘何蘇素貞的精神狀況跟應對狀況已
19 經完全不正常，比如常說要去找已經過世很久的人。岳父何
20 廷煥過世後，甲○○在臺灣的親人除了母親外就是妹妹何露
21 莉跟我，甲○○拜託何露莉跟我照顧媽媽，還有幫忙把系爭
22 房屋收回來等語（卷二第460-467頁）。可知甲○○確無授
23 權何蘇素貞續訂租約之意，甚至早於105年已積極通知乙○
24 ○絕不再續租之意思。參照甲○○108年1月24日通話後未久
25 即委託張淑美律師於108年2月13日（大年初九）寄發存證信
26 函，通知原告2人於108年4月30日屆滿不再續租，且並未授
27 權何蘇素貞處理租約事宜之急切態度，亦可徵甲○○早已決
28 意收回系爭房屋不再續租。

29 (3)乙○○雖執甲○○所陳「父母可能有保管我的印章」、「我
30 父親還健在時我有請父母代為處理、代收租金」、「有請媽
31 媽代收房租，房租作為她生活費」等語為據，主張此即為甲

○○之授權或有授權之外觀。惟按「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」此即民法第422條規定不動產租賃契約之要式性（應以書面）。「為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。」「受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：…二、不動產之租賃其期限逾二年者。」民法第531條、第534條第2款亦規定甚明。基上所引民法規定，何蘇素貞須經甲○○以書面特別授權方得代理甲○○簽訂租約七。然乙○○無法提出甲○○書面特別授權證明，故何蘇素貞無權代理甚明。再者，乙○○亦未舉證甲○○於何時、何地、以如何方式向其表示以交付印章、收取租金之方式對何蘇素貞授權簽訂租約七？是乙○○之主張既乏實據，自不應由甲○○負表見代理之授權人責任。

(二)、關於賠償損害240萬元，在租約七確定無效情形下，金銀都公司及乙○○主張其終止租約七及終止後類推適用給付不能之效力規定，請求甲○○賠償損害240萬元為無理由，本院無續予審認之必要。

(三)、關於押租金200萬元，此係乙○○於租約一所繳納，於租約一租期未滿前改簽租約二時未請求返還，而轉為租約二以下各租約之押租金，此情為兩造所不爭執。租約六第5條約定「承租人應於訂約時，交付出租人200萬元作為押租保證金，承租人如不願繼續承租，出租人應於承租人遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」原告2人雖已於108年5月31日遷空、交還系爭房屋，然甲○○主張因原告2人違反租約六第6條回復原狀義務，得向原告2人請求損害賠償及按租金5倍計算之違約金而予抵銷。本院因認甲○○主張損害賠償有理由且損害已逾200萬元，全數抵銷完畢（詳反訴部分），故已無返還押租金200萬元予乙○○之義務。

(四)、關於代出資金160萬元，本院審酌原證10上並無何廷煥之簽

01 名，此情與租約二、三、四、五均不同，原證10是否真正，
02 先已有疑。上載「因房屋貳樓為醫院，變更須要由乙○○代
03 出資金，租期屆滿前，免收肆個月租金」所謂「變更」究係
04 何所指？乙○○是否已完成「變更」及「出資」而得享有免
05 收租金4個月利益？亦有未明。又者，原證10除記載上開文
06 字外，同頁左方同時記載「茲收到乙○○押金貳佰萬元整，
07 租約期滿退還押金」文字，在原證10之後未久之91年5月1日
08 簽署租約三，然租約三僅轉載200萬元押租金部分，未轉載
09 免收4個月租金部分，足以推知，早在91年5月1日簽署租約
10 三之前，雙方已就免收4個月租金結算完畢，或無必要、或
11 已免收，在所不論。

12 (五)、綜上所述，金銀都公司所為先位之訴、乙○○所為備位之
13 訴，均無理由，均應予駁回。所為假執行之聲請亦失所附
14 麗，應併予駁回。

15 四、本訴部分判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟
16 資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

18 乙、反訴部分

19 一、甲○○起訴主張：

20 (一)、乙○○、金銀都公司（於反訴合稱被告2人）於租約三至租
21 約六為共同承租人之事實，已如前述，應共同負擔承租人義
22 務。

23 (二)、甲○○委託張淑美律師、李林盛律師早於108年2月13日及10
24 8年2月27日寄發存證信函，通知被告2人於108年4月30日租
25 期屆滿不再續租，且並未授權母親何蘇素貞處理租賃事宜，
26 何蘇素貞失智無完全行為能力。被告2人收受存證信函後自
27 知理虧，全然未予駁斥，並開始與系爭房屋各層樓的次承租
28 人進行停止營業、遷出事宜，遲至108年5月31日始點交返還
29 系爭房屋。然被告2人未盡其回復原狀義務，屋內、屋外殘
30 破毀壞，故依租約相關規定提起反訴，請求被告2人賠償損
31 害，分述如下：

01 1.違約金160萬元：被告2人逾期遷讓返還，按租約六第6條請
02 求按租金5倍計算之違約金即160萬元。

03 2.修復費用309萬元：甲○○提起反訴前已自行委託新竹市建
04 築師公會鑑定修復費用為3,091,400元，故提起反訴時請求
05 賠償修復費用309萬元。於本件訴訟中，復經法院囑託臺中
06 市大臺中建築師公會（下稱建築師公會）鑑定，自鑑定書所
07 附照片及鑑定結論即知：❶系爭房屋有「新增構造物」未正
08 確妥適回復原狀，包括：鋼構樓梯及側牆、廁所隔間及設
09 備、角鋼鐵架菜梯及隔牆、H型鋼柱樑、壁紙、牆壁及天花
10 板釘孔凹洞、天花板之鋼釘角鐵及鐵線管線、牆壁泥作裝飾
11 材、C型鋼浪板樓板、騎樓柱包覆之三夾板鋁包板及鋼浪板
12 鐵板、2F地板墊高5公分、2F及4F地板加鋪塑膠方塊地磚、
13 木作裝飾牆、鐵捲門、3F4F牆壁天花板遭火災燻黑、4F明架
14 天花板、正面外牆膨脹螺栓等等。❷系爭房屋有「未復原之
15 構造物」未正確妥適回復原狀，包括：遭拆除之甲乙RC樓梯
16 及牆壁、架設C型鋼鐵架樓板或新設鋼梯之挖空樓板的回復R
17 C樓板、拆除之RC樑、遭拆除之3F4F之整檯鋁窗及窗檯、毀
18 壞及掉落之正立面小口壁磚、遺失之鋁窗、3F燒燬之電線管
19 路等等。以上鑑定修復費用為3,584,948元（註：鑑定書原
20 載3,585,573元，因部分金額誤植，經補充鑑定書更正為3,5
21 84,948元），扣除前任承租人「黑又紅實業股份有限公司」
22 （下稱黑又紅公司）所為變更「1樓至2樓鋼梯」相關回復費
23 用143,439元、「1樓至4樓角鐵菜梯」相關回復費用181,064
24 元後，尚須修復費用3,260,445元，甲○○仍僅請求309萬
25 元。被告2人所辯稱其未做任何裝潢包覆，或謂是前手黑又
26 紅公司所遺留云云，一派胡言，此觀GOOGLE舊街景照片截圖
27 即明（卷二第73-77頁，98年1月、102年2月截圖），多年來
28 有不同店家向乙○○承租，建物外觀及內裝明顯不同。又系
29 爭房屋3樓曾於92年9月1日發生火災，3樓及4樓及屋突牆
30 壁、天花板燻黑，被告2人竟全然未修繕即直接再包覆裝潢
31 以掩蓋，經鑑定無誤，絕非前手黑又紅公司所為或所遺留。

- 01 3.租金損失450萬元：依租約六第12條約定「乙方若有違約情
02 事，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害。」系爭房
03 屋千瘡百孔，自108年6月1日起至109年3月13日提起反訴，
04 至少9個月無法出租利用。新竹市中心商業區（正對火車站
05 的中正路）為新竹市高地價區段，參考乙○○轉租1樓及2樓
06 每月可收取492,500元租金（350,000+142,500），整棟出租
07 可獲得之利益絕對高於492,500元，甲○○受有不能出租收
08 取租金之損害，扣除管銷費用後每月僅以50萬元獲利計算，
09 應不為過，甲○○共損失450萬元。
- 10 4.已支出拆除費用7萬元：因被告2人在系爭房屋正面外牆直接
11 打洞鎖螺絲、裝鐵架、設廣告招牌，螺釘生鏽腐蝕未維護，
12 鐵架晃動久了亦導致牆壁小口壁磚鬆脫剝落，不僅如此，被
13 告2人將2F、3F之RC窗台敲掉，外推裝鋁窗，鋁框放在屋簷
14 上，鋁框上方以鐵條固定，亦直接打洞鎖螺絲在外牆上，這
15 些打洞處均是小口壁磚剝落處，鋁框左側以木頭支撐，右側
16 空隙以夾板遮蔽，一些雜亂的夾板也鬆脫歪斜，另包覆於牆
17 面的裝潢、木板鬆脫垂掛於馬路上空，裡面的管線外露搖
18 晃，被告2人皆未拆除，導致108年10月30日外牆小口壁磚掉
19 落、包覆外牆之裝潢板垂掛搖搖欲墜，民眾報案稱系爭房屋
20 外牆磁磚剝落，影響行人用路安全，新竹市警察局同日緊急
21 在現場設置封鎖線、交通錐。甲○○以公共安全為優先考
22 量，當下便僱請訴外人彭錦湧拆除外牆有危及公共安全之附
23 著物，牆面上所有鐵架及包覆物均拆除乾淨，再徹底檢查鬆
24 脫的壁磚，一一敲除，以免再發生掉落地面的意外，爬上鷹
25 架後更發現夾板也有掉落，只是卡在鐵架或平台上才未釀禍
26 （卷一第200-209頁照片）。上述拆除費用共計70,035元，
27 有訴外人彭錦湧估價單（含其下包）、原告妹婿丁○○簽發
28 面額70,035元之付款支票可證（卷一第210-214頁），故請
29 求被告2人賠償7萬元。
- 30 5.綜上，甲○○因被告2人違反租約得向被告2人請求之違約
31 金、修復費用、租金損失、已支出拆除費用共926萬元【計

算式：160+309+450+7=926】。扣抵乙○○押租金200萬元後，差額尚有726萬元。

(三)、被告2人雖辯稱因92年9月1日火災所致損害非因承租人重大過失毋庸賠償；修復費用應扣除扣舊等語。惟租約第11條已以特約排除民法第434條規定之適用；又租約第9條為促使承租人對於改裝設施此等重大事項需取得出租人之同意，並不得損傷建物，否則應負擔所有回復費用，此為特別約定，旨在督促承租人審慎評估是否進行改裝及其程度輕重，斷無自己恣意改裝之理，尤其被告2人為改裝2F至4F鋼梯竟切斷系爭房屋大樑，並未取得甲○○同意，豈能將回復原狀之負擔加諸出租人身上！故租約第9條乃承租人同意一旦改裝即全額負擔所有回復費用，沒有扣減折舊之問題。

(四)、爰依租約第6條、第9條、第11條、第12條提起反訴。並聲明：(1)反訴被告2人應共同給付甲○○726萬元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用由反訴被告2人負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

二、乙○○、金銀都公司則答辯以：

(一)、兩造間租約七已合法延長租期至114年4月30日止，係因甲○○單方面預示拒絕給付，被告2人始於108年5月31日終止兩造間之租賃契約，故甲○○以遲延搬遷為由向被告2人請求賠償160萬元違約金，並無理由。

(二)、建築師公會鑑定報告書未就系爭房屋新增構造物、未復原之構造物之「發生時點」逐一敘明，所為鑑定有重大瑕疵，且難以證明鑑定報告所列新增構造物、未復原構造物確為被告2人所為。緣於系爭房屋係62年12月19日完工，建築用途為醫院及住房(卷二第53-55頁使用執照)，嗣後該醫院搬至2樓執業，且因系爭房屋之地段極佳、商業繁榮，故甲○○遂將系爭房屋1至4樓全數出租予黑又紅公司作為營業上使用，黑又紅公司乃經營百貨用品，為順利處理貨品搬運、上架，遂於系爭房屋設立貨梯、鋼構樓梯，被告2人於88年間承租時，上開構造物即已存在，故應回復原狀之承租人為黑又紅

01 公司而非被告2人。至少建築師公會109年12月7日中市建師
02 (000-0000)鑑字第027號函暨附件一「1樓至2樓鋼梯」相關
03 修復費用143,439元、附件二「1樓至4樓角鐵菜梯」相關修
04 復費用181,064元（卷二第237-241頁），均應予扣除。

05 (三)、系爭房屋於92年9月1日因發生火災所致生之損害，其回復原
06 狀費用不應由被告2人負擔，按「租賃物因承租人之重大過
07 失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償
08 責任。」民法第434條定有明文，然甲○○未舉證證明被告2
09 人就本件失火有何重大過失，反觀新竹市消防局現場勘查、
10 訪談相關人士，並就現場跡證鑑定結果研判「火災起火處為
11 中正路36號3樓東北側冷氣機內部電源開關下方附近，起火
12 原因以電器因素引發火災之可能性最大。」（卷一第225-26
13 4頁），堪認本件火災係因系爭房屋3樓東北側冷氣機之電器
14 因素所引起，而該電器因素難謂可歸責於被告2人之事由，
15 故被告2人自無任何過失或重大過失。是以，甲○○主張依
16 租約請求被告2人賠償因火災所生損害之「致使3F、4F、RF
17 之牆壁、天花板燻黑」及「3F的RC牆壁及天花頂板內埋之電
18 線PVC塑膠材質絕緣保護層，在1小時之慢燒悶熱下應已熔化
19 或破損的損害，應予檢修及更換」（鑑定書第16-18頁）之回
20 復原狀費用，即屬無據。

21 (四)、退步言，縱認被告2人應負回復原狀責任，惟系爭房屋既係
22 出租供他人營業用之店面，出租人即有容忍承租人以合於契
23 約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業目的而承租店
24 面空間者，除承租人進行大規模之改建，已影響房屋之安全
25 或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他像是安
26 裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施時，出租人即有
27 容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租約中約
28 定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之
29 義務，然所謂之回復『原狀』，除當事人有特別約定者外，
30 係指承租人應以合於契約之『應有』狀態返還，亦即合於約
31 定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義

務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之『原有』狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，要求承租人回復租賃物之『原有』狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。再者，若係出租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修（如於安裝新招牌時一併拆除舊招牌）。縱認被告2人應負擔系爭房屋回復原狀之費用，然依向來之實務見解均認為應扣除折舊，建築師公會業已提出補充鑑定書鑑估折舊金額697,997元自應扣除。

(五)、甲○○主張其受有9個月無法出租損失450萬元部分，並非民法第216條所稱可得預期之利益。蓋以系爭房屋得否順利出租除涉及租金高低、地點位置、型態、交通環境、市場需求等複雜因素外，尚與出租人之磋商能力息息相關，甲○○本非專職出租營業建物之人，對於系爭房屋之狀態亦非瞭解，自無法與被告2人之能力相提並論，故甲○○不得以被告2人轉租之租金做為計算依據。況近年來商圈轉移嚴重，系爭房屋周邊地段之經濟效益早已無法同日而語，甲○○迄今均未能舉證證明其於被告2人於108年5月31日終止租約之前已向第三人談妥出租條件，甲○○亦未有任何已定之計畫或特別情事能夠取得此預期利益，故甲○○所謂其受有無法出租之損失450萬元，僅係甲○○之單方面「希望」而已，不具客觀確定性，與「所失利益」要件不符。

(六)、至於甲○○主張其為拆除系爭房屋2樓以上外牆招牌、裝潢包覆物、外牆小口壁磚等支出拆除費用7萬元部分，僅單方面提出估價單及支票影本，無法證明係屬被告2人應負擔之回復原狀費用且屬必要。被告2人詳觀估價單項目竟有「午、咖」1,265元，明顯不屬於處理拆除事宜之項目，卷附支票影本亦無法證明丁○○或甲○○已確實給付兌現。

(七)、反訴答辯聲明：(1)反訴駁回。(2)訴訟費用由甲○○負擔。(3)

01 如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

- 03 (一)、按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
04 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
05 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」（民法第432條第1
06 項、第2項本文）；「承租人非經出租人承諾，不得將租賃
07 物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承
08 租人得將其一部分轉租於他人。」（民法第443條第1項）；
09 「承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租
10 人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生
11 之損害，承租人負賠償責任。」（民法第444條）；「承租
12 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，
13 並應保持其生產狀態，返還出租人。」（民法第455條）。
14 兩造間之租約六第6條、第9條、第11條亦有相同意旨之約
15 定：「乙方（指承租人）於租期屆滿時，除經甲方（指出租
16 人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空
17 交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權力，如不即時遷讓交
18 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至
19 遷讓完了之日止。」（第6條）；「房屋有改裝設施之必要
20 時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建
21 築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」（第9條）；
22 「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不
23 可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償
24 之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」
25 （第11條）（卷一第166-173頁）。再按「不法毀損
26 他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價
27 值。」民法第196條定有明文，依民法第196條請求賠償物被
28 毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要
29 者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊），有最
30 高法院77年度第9次民事庭會議決議可資參照。
- 31 (二)、乙○○為租約一至租約二之承租人、被告2人為租約三至租

約六之共同承租人，本院審認理由已如前述。兩造係於108年5月31日點交返還系爭房屋，故應由被告2人共同負擔回復原狀、騰空、遷讓系爭房屋之義務。至於被告2人所應負擔回復原狀之工程性費用應為若干元，經查：

1.系爭房屋於108年5月31日點交當日之現況（除甲○○因公共安全因素而於訴訟前已拆除部分外），即如本院109年6月4日履勘照片（卷一第315-325頁）及鑑定人109年7月17日會勘照片（外放鑑定書，照片編號1-93）所示屋況甚糟，猶如廢棄工地，稍有不慎即可能自3樓跌落1樓，或在1樓至4樓任何位置皆可能受傷，非經大幅度修繕無法回復為正常屋況，絕非何廷煥代理甲○○於87年4月1日點交予乙○○之可供商業使用之原狀。

2.被告2人固辯稱：乙○○開始向甲○○承租之前，甲○○曾將系爭房屋整棟出租予訴外人黑又紅公司作為新竹營業所販賣百貨用品（卷二第57頁），已非何廷煥經營醫院時之原狀，故甲○○應舉證其最初點交予乙○○之原狀為何？歷次續約時之原狀又如何？否認鑑定人所見現狀為被告2人所改裝、變更等語。惟查：

(1)黑又紅公司係承租系爭房屋整棟，使用1樓全部、2樓後半部、3樓全部、4樓全部，並未分層分租予他人，只有為隔出2樓前半部之何廷煥醫院而裝設「1樓至2樓鋼梯」，及為吊運貨物而在系爭房屋最後方裝設「1樓至4樓角鐵菜梯」而已，不論員工或顧客均係自1樓入，使用系爭房屋內既有之甲乙RC樓梯以通達2、3、4樓，自無拆除系爭房屋內既有甲乙RC樓梯及牆壁之必要。即使甲○○曾經於87年4月1日之前將系爭房屋出租予黑又紅公司，然黑又紅公司設立於83年5月11日（卷二第91頁），截至87年3月31日至多只可能承租不到4年，除「1樓至2樓鋼梯」仍存在供被告2人使用，暨「1樓至4樓角鐵菜梯」仍存在但經被告2人以矽酸鈣板牆壁圍住遮蔽之外，系爭房屋現況已全然沒有黑又紅公司未復原之裝潢痕跡存在。雖乙○○於本院履勘時在現場表示：前手

01 黑又紅的裝潢本來就是漆黑的云云，然經鑑定結果並非黑色
02 油漆而是被告2人承租期間發生火災致天花板及牆壁遭火災
03 燻黑（卷一第311頁、鑑定書），故被告2人所辯並不可採。

04 (2)本院詳觀租約一第8條明載「乙方未經甲方同意，『不得』
05 私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其
06 他變相方法由他人使用房屋。」（卷一第44頁），可見乙○
07 ○一開始係承租整棟欲供自己使用，並無拆除甲乙RC樓梯
08 （為屋內內梯）而改裝2樓至4樓鋼構外梯之必要。乙○○承
09 租甫滿一年，即要求出租人同意轉租而簽署租約二，租約二
10 第8條改為「甲方『同意』乙方將租賃房屋權利全部或一
11 部份出借、轉租由他人使用房屋。」月租金自38萬元調高為40
12 萬元，此後開啟乙○○分層轉租之行為，此亦可能是原證10
13 所謂「因房屋貳樓為醫院，變更須要由乙○○代出資金，租
14 期屆滿前，免收肆個月租金」之前因。佐以GOOGLE舊街景照
15 片截圖（卷二第73-77頁）顯示98年1月、102年2月，歷經不
16 同店家向乙○○承租，不乏知名連鎖店，而知名連鎖店一向
17 有其品牌LOGO、招牌、裝潢風格之嚴格要求，難以沿用之前
18 非相同品牌其他店家之裝潢，自截圖亦可見建物外觀及內裝
19 明顯不同。故系爭房屋於108年5月31日點交當日之現況，係
20 因乙○○及其次承租人長達21年以來累次內部裝潢、外部裝
21 潢、設置招牌看板等所致損害，不容被告2人空口否認。

22 3.關於因火災致生損害之修復，被告2人固辯稱依民法434條規
23 定「租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，
24 承租人對於出租人負損害賠償責任。」限於重大過失始負賠
25 償責任等語。惟查，民法第434條固規定租賃物因承租人失
26 火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對於出租
27 人負損害賠償責任，然當事人如以特約約定承租人就輕過失
28 之失火亦應負責，其特約並非無效（最高法院102年度台上
29 字第2002號裁定意旨參照）。92年9月1日火災當時有效之租
30 約三第11條約定「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除
31 因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀

01 損，應負損害賠償之責，已排除民法第434條規定之適用，
02 故乙○○就因次承租人電器失火造成之損害仍應負責。

03 4.關於系爭房屋回復原狀所需費用：

04 (1)經本院囑託建築師公會鑑定，系爭房屋如前引 ①「新增構
05 造物」未正確妥適回復原狀及②「未復原構造物」未正確妥
06 適回復原狀，修復費用共3,584,948元（含稅）。但其中①
07 「1樓至2樓鋼梯」及②「1樓至4樓角鐵菜梯」均為黑又紅公
08 司施作，為甲○○不爭執，且不請求①②相關修復費用，而
09 ①②相關修復費用亦經鑑定為143,439元（含稅）、181,064
10 元（含稅），應予扣除，差額為3,260,445元【計算式：3,5
11 84,948-143,439-181,064=3,260,445】，此有鑑定書、補充
12 鑑定書、建築師公會109年12月7日中市建師（000-0000）鑑
13 字第027號函暨附件（卷二第237-241頁）在卷可稽。而甲○
14 ○僅請求309萬元。

15 (2)同上補充鑑定書，系爭房屋應折舊金額為697,997元（含
16 稅）。緣系爭房屋為RC鋼筋混凝土造建築物，耐用年數60
17 年，折舊率每年遞減1.25%，折舊年數共21年（87年4月1日
18 至108年5月31日）；另油漆、窗框填縫及防水、鋁窗、電
19 線、開關及插座、開關箱檢修等，建築師公會鑑定手冊無耐
20 用年數及折舊率可查，依鑑定人專業判斷，耐用年數30-35
21 年不等，折舊率2%-3%不等；至於修復過程之假設工程無折
22 舊。鑑定人考慮損害項目欲回復原狀之金額，認應折舊之項
23 目及金額共697,997元（含稅）。甲○○雖主張毋庸扣除折
24 舊，並引租約第9條為據，然鑑定人所鑑估修復材料係新品
25 換舊品，系爭房屋出租予乙○○時既非新屋，隨著時間經過
26 亦生自然損耗，即使被告2人未改裝設施，62年12月間完工
27 之RC鋼筋混凝土造建築物亦會逐漸老舊，至108年5月已存在
28 長達45年超過耐用年數2/3以上，被告2人以全新品為甲○○
29 回復原狀，自應扣除折舊。

30 (3)此外，甲○○主張因被告2人在點交返還時未回復原狀，於1
31 08年10月30日系爭房屋外牆小口壁磚掉落、包覆外牆的裝潢

01 板垂掛搖搖欲墜，民眾報案稱影響行人安全，新竹市警察局
02 同日緊急在現場設置封鎖線、交通錐，甲○○考量公共安
03 全，當下僱請訴外人彭錦湧拆除外牆有危及公共安全之附著
04 物等，因此支出拆除費用70,035元乙節，除據甲○○提出施
05 工前、後照片外，復有訴外人彭錦湧出具估價單（含下
06 包）、丁○○簽發面額70,035元支票影本在卷可稽（卷○○
07 0-000頁）。而本院詳觀照片俱有拍攝日期，且確實有新竹
08 市警察局三角錐、施工危險請勿靠近之封鎖線照片在內，應
09 堪信實。而甲○○於87年4月1日交付系爭房屋予乙○○之際
10 絕不可能有如此險象環生之危害行人安全情況，顯係被告2
11 人未盡善良管理人之注意義務保管租賃物所致，故甲○○支
12 出拆除費用70,035元自得請求被告2人賠償（甲○○請求70,
13 000元），且拆除費用毋庸扣除拆舊。至於估價單項目中
14 「午、咖」1,265元，顯然是業主供應施工人員中午午餐及
15 提神飲料，為必要費用，與工地實際運作情形無違。

16 (4)綜上，被告2人應負擔回復至108年5月31日仍可供商業使用
17 之應有狀態之工程性費用為2,462,003元【計算式：3,090,0
18 00-697,997+70,000=2,462,003】。

19 (三)、甲○○主張因被告2人違反租約六第6條約定，未於108年4月
20 30日租期屆滿時按照原狀遷空交還房屋予甲○○，依租約六
21 第6條約定請求賠償租金5倍之違約金即160萬元；暨依租約
22 六第12條約定，請求賠償系爭房屋自108年6月1日起至109年
23 2月29日止共9個月無法出租利用、按新竹市中心商業區高價
24 地段每月淨租金收益50萬元計算之損失450萬元部分。經
25 查：

26 1.被告2人未於108年4月30日租期屆滿時按照原狀遷空交還房
27 屋予甲○○，遲延1個月始於108年5月31日交還房屋（但未
28 回復原狀）事證明確，故甲○○請求1個月租金損失32萬元
29 部分自屬有據。

30 2.按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
31 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠

償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」民法第250條規定甚明。查租約六第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權力，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止。」此所謂「按照租金五倍之違約金」應視為被告2人因不履行而生損害之賠償總額，本院審酌以系爭房屋點交返還時猶如廢棄工地狀況，確實必須耗時整修，在整修回復原狀前不易招租，故甲○○請求按租金5倍計算之違約金160萬元【計算式：32萬 $\times$ 5=160萬】洵屬有據。

3.至甲○○請求自108年6月1日起至109年2月29日止共9個月不能出租收取租金之淨損失450萬元，不論係9個月期間或月租金淨利50萬元均乏實據。據證人丙○○具結證述：我是從事物業管理，108年1月24日是臨時被叫去張樹生家，當天並沒有預先約好要碰面，甲○○並沒有委託我去處理出租的事情，他只說時間到了要把房子收回來，沒有說收回來後要怎樣。當初開始的時候（應係指收回房屋後）有受屋主委託去掛了一個招牌，現在已經沒有受任處理了等語（卷二第468-471頁），益徵甲○○尚未有任何已定之計畫或特別情事能夠取得此預期利益，故此部分主張無法信取。

(四)、乙○○前於租約一時即已交付押租金200萬元，遞次轉為租約二至六之押租金，甲○○並未返還，此為兩造所不爭執。押租金之目的在於擔保承租人履行租賃債務，於租賃關係消滅後，如有欠租或其他債務不履行，所交付之押租金當然發生抵充之效力。被告2人對甲○○尚欠4,382,003元租賃債務【計算式：2,462,003+320,000+1,600,000=4,382,003】，本院已審認如前，將此200萬元押租金自上開租賃債務中扣除後，尚欠差額為2,382,003元。

(五)、綜上，甲○○依民法第432條第1項、第2項本文、第444條、第455條規定及租約二至租約六第6條、第9條、第11條約定，請求被告2人賠償損害2,382,003元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109年3月14日（卷一第147頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

四、反訴原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請假執行及免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保後併准許之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、反訴部分判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
書記官 曾煜智

【附件】補充鑑定書附件五「110年4月12日修正版『回復原狀工程預算書』」3頁；補充鑑定書附件四「損壞修復應折舊項目及金額表」1頁；臺中市大臺中建築師公會109年12月7日中市建師（000-0000）鑑字第027號函暨附件共3頁。

【附表】

編號	簽約日	租賃期間	月租金	記載承租人	參考卷頁
租約一	87年4月1日	87年4月1日至 91年3月31日	38萬元	乙○○	訴字卷一第41-47頁 被證二
租約二	88年1月18日	88年5月1日至 94年4月30日	40萬元	乙○○	調字卷 原證一

(續上頁)

01

租約三	91年5月1日	91年5月1日至 94年4月30日	37萬元	乙○○ 金銀都公司	調字卷 原證二
租約四	94年10月20日	94年5月1日至 99年4月30日	前二年 37萬元 後三年 40萬元	乙○○ 金銀都公司	調字卷 原證三 訴字卷一第55-60頁
租約五	97年3月22日	97年5月1日至 103年4月30日	40萬元	乙○○ 金銀都公司	調字卷 原證四未修改前之粗 體字
租約六	103年4月初	103年5月1日至 108年4月30日	103-104 年 33 萬 元 105-108 年 32 萬 元	乙○○ 金銀都公司	調字卷 原證四加註： 「壹零捌一〇八」 「參拾貳元正」「一 百零參年～一百零肆 年各加壹萬元正」
租約七 即系爭 租約	107年4月16日	108年4月30日至 114年3月30日	32萬元	乙○○ 金銀都公司	調字卷 原證四加註： 「租期續租陸年。自1 09年四月三十日至114 年三月三十日，一〇七 年4/16日」